

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties







Analyse Prestatieafspraken 2014-2015

14 maart 2016

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING









DATUM 14 maart 2016

TITEL Analyse Prestatieafspraken 2014-2015

ONDERTITEL

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291

OPDRACHTGEVER Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties

AUTEUR(S) Pim Tiggeloven
Marnix Groenland
Bram Klouwen
Roy Nieuwenhuis

PROJECTNUMMER 2700.180/g



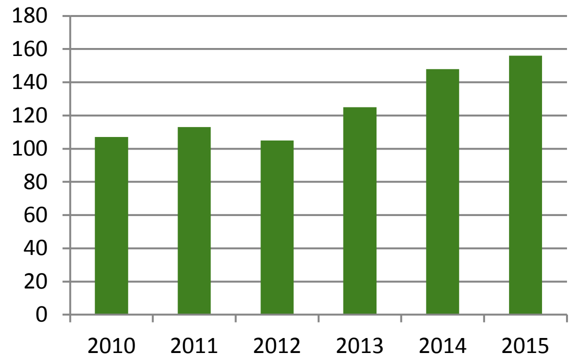




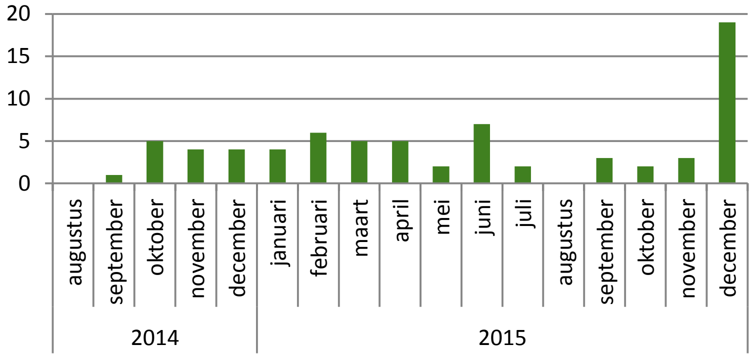
De belangrijkste cijfers…

Aantal gemaakte afspraken

Aantal gesloten bilaterale afspraken per jaar (2010-2015)



Aantal documenten naar maand van ondertekening (sinds augustus 2014)



Overzicht van combinaties van bilaterale afspraken die sinds augustus 2014 vastgesteld zijn (naar aantal documenten)

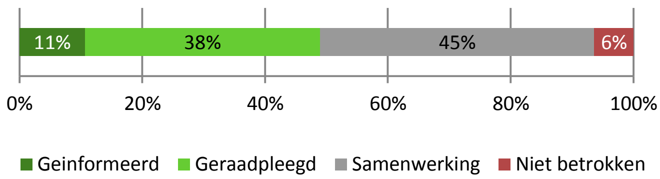
Combinaties van afspraken	Aantal documenten	Aantal bilaterale afspraken
Totaal	**70**	**185**
1 gemeente en meerdere corporaties	39	121
1 gemeente en 1 corporatie	28	28
meerdere gemeenten en meerdere corporaties	1	27
meerdere gemeenten en 1 corporatie	2	9

Betrokkenheid huurdersorganisaties bij het maken van prestatieafspraken

Prestatieafspraken ondertekend door huurdersorganisatie?

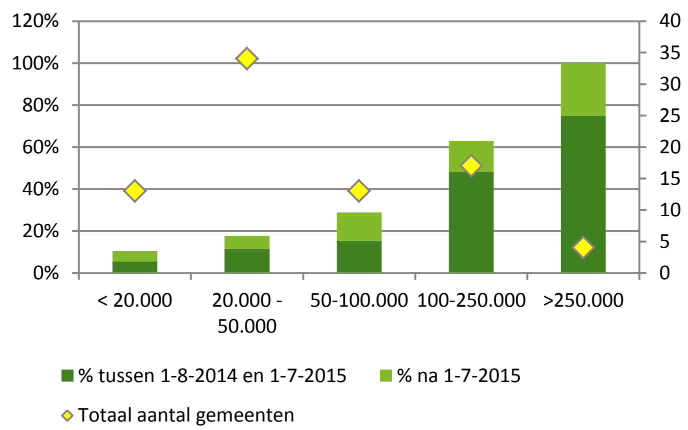
	1 augustus 2014 t/m 1 augustus 2015	Na 1 augustus 2015
Wel getekend	22 (17%)	39 (68%)
Niet getekend	106 (83%)	18 (32%)
Totaal	**128 (100%)**	**57 (100%)**

Wijze waarop huurdersorganisaties zijn betrokken bij het opstellen van prestatieafspraken

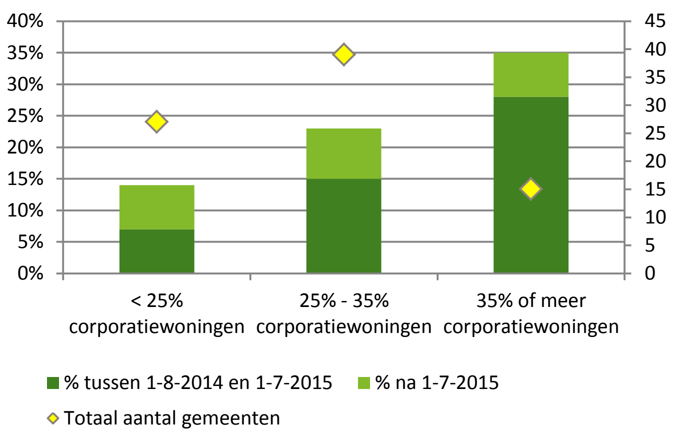


Welke gemeenten hebben prestatieafspraken heeft gemaakt?

Aantal en aandeel gemeenten dat prestatieafspraken heeft gemaakt sinds augustus 2014 (naar gemeentegrootte)

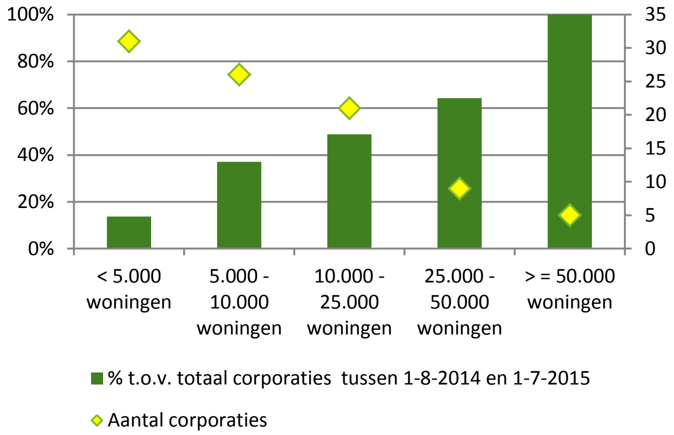


Aantal gemaakte prestatieafspraken naar omvang van het corporatie-bezit in de gemeente

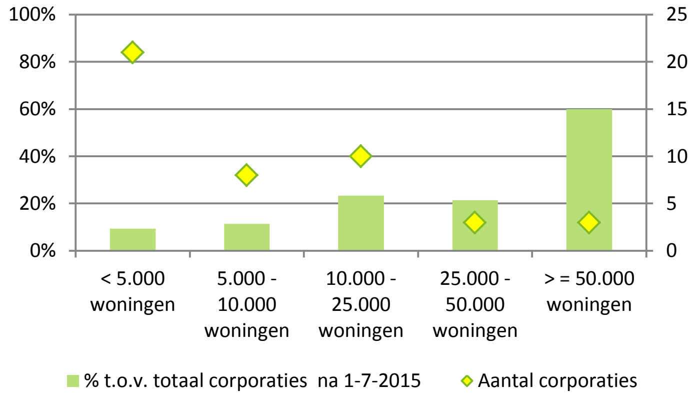


Welke corporaties hebben prestatieafspraken heeft gemaakt?

Aantal en aandeel corporaties met vastgestelde prestatieafspraken tussen augustus 2014 en 1 juli 2015 (naar aantal woningen)



Aantal en aandeel corporaties met vastgestelde prestatieafspraken sinds 1 juli 2015 (naar aantal woningen)



Thema's waarover prestatieafspraken zijn gemaakt

Gemaakte prestatieafspraken naar thema tussen augustus 2014 en juli 2015

Thema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Proces-afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Concreet
Samenwerking	1	0	113	8	6	99%	11%
Nieuwbouw	4	5	39	12	68	97%	65%
Gewenste ontwikkeling woningvoorraad	5	7	30	30	56	96%	70%
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	4	3	57	17	47	97%	52%
Huisvesting specifieke doelgroepen	3	3	69	16	37	98%	42%
Kwaliteit en duurzaamheid	0	7	52	17	52	100%	54%
Leefbaarheid en Maatschappelijk Vastgoed	8	29	47	24	20	94%	37%
Overig (Garantstelling, Borg, Leningen)	30	0	67	23	8	77%	32%

Gemaakte prestatieafspraken naar thema sinds juli 2015

Thema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Procesafspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Concreet
Samenwerking	0	0	47	5	5	100%	18%
Nieuwbouw	3	1	11	4	38	95%	78%
Gewenste ontwikkeling woningvoorraad	0	0	8	2	47	100%	86%
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	0	0	13	8	36	100%	77%
Huisvesting specifieke doelgroepen	0	1	11	11	34	100%	79%
Kwaliteit en duurzaamheid	0	1	4	12	40	100%	91%
Leefbaarheid en Maatschappelijk Vastgoed	4	1	17	17	18	93%	66%
Overig (Garantstelling, Borg, Leningen)	13	1	33	10	0	77%	23%

Prestatieafspraken over de vier prioriteiten van de volkshuisvesting

Gemaakte prestatieafspraken per prioriteit van de volkshuisvesting sinds augustus 2014

Prioriteit	Geen Afspraak	Benoemde intentie	Proces-afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak
1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid doelgroep	5%	57%	88%	25%	51%
2. Energiezuinige woningvoorraad	5%	44%	81%	37%	44%
3. Urgente doelgroepen: verblijfsgerechtigden	10%	63%	72%	23%	17%
4. Wonen met zorg, ouderenhuisvesting	4%	46%	89%	19%	14%

Samenvatting

Opzet van het onderzoek

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken voert periodiek onderzoek uit naar de inhoud van de prestatie-afspraken tussen gemeenten en woningcorporaties. In 2014 is er volgens een nieuwe methodiek onderzoek gedaan naar de inhoud van alle op dat moment geldende prestatieafspraken. In 2015 is dit onderzoek volgens dezelfde werkwijze herhaald, met dit verschil dat alleen de nieuw vastgestelde prestatieafspraken tussen 1 augustus 2014 en 15 december 2015 zijn geanalyseerd. In deze rapportage zijn de uitkomsten van deze analyse weergegeven. Hierbij wordt vooral ook gekeken naar het verschil in de inhoud tussen geldende prestatieafspraken in 2014 en de nieuw opgestelde afspraken sinds die tijd. Hierbij wordt tevens een duidelijke knip gelegd bij 1 juli 2015, toen de nieuwe Woningwet in werking trad. Hierbij wordt gekeken of de prestatieafspraken na deze datum verschillen ten opzichte van de voorliggende periode.

Daarnaast is er een enquête gehouden onder gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties over het proces om tot prestatieafspraken te komen.

Aantal prestatieafspraken in 2015

In de periode 2010-2014 werden er jaarlijks gemiddeld bijna 120 bilaterale prestatieafspraken tussen een gemeente en een corporatie afgesloten. In 2015 lag het aantal prestatieafspraken op 156. Daarmee zet de groei van het jaarlijkse aantal afspraken van de afgelopen jaren zich voort. De prestatieafspraken zaten verdeeld over 70 documenten. Gemiddeld genomen bestond elk document dus uit ruim twee bilaterale afspraken. De meest voorkomende vorm was een document waarbij één gemeente met meerdere corporaties afspraken maakte, op afstand gevolgd door documenten waarbij meerdere gemeenten met meerdere corporaties afspraken maakten en afspraken tussen één gemeente en één corporatie.

In de periode tot 1 juli 2015 was er sprake van een vrij continue stroom van nieuwe prestatieafspraken. In de maanden na 1 juli bleef het aantal nieuwe prestatieafspraken zeer beperkt. De eindsprint volgde in december 2015 toen 19 documenten werden opgesteld, bestaande uit 42 bilaterale afspraken. Het lijkt erop dat veel partijen behoefte hadden aan de nodige voorbereiding om prestatieafspraken te maken die in lijn met de nieuwe Woningwet liggen (zowel qua inhoud als deadline).

Toename ondertekening door huurdersorganisaties

Sinds de invoering van de nieuwe Woningwet wordt een aanzienlijk groter deel van de prestatie-afspraken ook medeondertekend door de huurdersorganisatie(s). In het jaar voorafgaand aan de nieuwe Woningwet (tot 1 juli 2015) werd 17% van de prestatieafspraken door de huurders ondertekend. Bij de prestatieafspraken na die tijd ligt dat op 68%. Hoewel het voor huurders geen verplichting is tot ondertekening van de afspraken, geeft het wel een beeld van de commitment van huurdersorganisaties bij de gemaakte afspraken. Daarnaast ondertekent een deel van de huurdersorganisaties weliswaar de prestatieafspraken niet, maar zijn ze wel betrokken bij het proces om tot de afspraken te komen. Uit de enquête blijkt dat in 6% van de gemaakte prestatieafspraken de huurdersorganisatie niet bij het proces is betrokken.

Grote gemeenten hebben vaker nieuwe prestatieafspraken dan kleine gemeenten…

In het jaar voorafgaand aan de nieuwe Woningwet hebben 52 gemeenten prestatieafspraken gemaakt. Vooral onder de 100.000+ gemeenten is het aandeel dat in de periode tot 1 juli 2015 prestatieafspraken heeft gemaakt, groot (ongeveer 50% van de gemeenten met 100.000 tot 250.000 inwoners en drie van

de vier G4 gemeenten). Van de gemeenten met minder dan 100.000 inwoners heeft nog geen 20% in de periode tot 1 juli 2015 nieuwe prestatieafspraken gemaakt.
Mogelijk komt dit doordat grotere gemeenten over meer capaciteit beschikken om snel in te spelen op veranderingen in de woningmarkt en regelgeving. Ook kan het zijn dat de gevolgen van een veranderende woningvraag of regelgeving in grotere gemeenten tot grotere effecten in de sociale huursector leidt, waardoor de noodzaak tot aanpassing van de prestatieafspraken groter is dan bij kleinere gemeenten.

…en hetzelfde geldt voor corporaties

In het jaar tot de nieuwe Woningwet maakten 93 woningcorporaties nieuwe prestatieafspraken (in een of meerdere gemeenten waar men bezit heeft). Net als bij de gemeenten geldt dat onder de grotere corporaties het aandeel met nieuw opgestelde prestatieafspraken groter is dan onder de corporaties met een kleiner woningbezit. Van de corporaties met 25.000 tot 50.000 woningen heeft ruim 60% in de periode tot 1 juli 2015 prestatieafspraken gemaakt. Bij de vijf corporaties met meer dan 50.000 woningen heeft zelfs iedereen nieuwe prestatieafspraken gemaakt (in een of meerdere gemeenten waar men actief is). Onder corporaties met minder dan 10.000 woningen ligt dat aandeel aanzienlijk lager; ongeveer 40% bij de corporaties tot 10.000 woningen en ongeveer 10% bij de corporaties met minder dan 5.000 woningen.
Verklaringen voor dit beeld zijn deels hetzelfde als bij de gemeenten; grotere corporaties hebben vaak meer capaciteit en de effecten van trends hebben mogelijk grotere effecten op hun woningportefeuille dan bij corporaties met een kleiner bezit. Daarnaast speelt uiteraard mee dat grotere corporaties relatief vaker in meerdere gemeenten actief zijn, waardoor ze ook vaker betrokken zijn bij het actualiseren van prestatieafspraken dan kleinere corporaties die vaker in één gemeente werkzaam zijn.

Inhoud van prestatieafspraken

Vervolgens is gekeken naar de inhoud van de nieuw opgestelde prestatieafspraken. Welke verschillen zien we ten opzichte van de geldende afspraken uit 2014? En tussen de periode voor en na de invoering van de Woningwet?

Meer afspraken over samenwerking

Ten opzichte van de geldende afspraken in 2014 beschikken de nieuwe prestatieafspraken sinds 1 augustus 2014 over veel meer samenwerkingsafspraken. Het gaat met name om afspraken over het uitwisselen van informatie, evaluatie van de prestatieafspraken en samenwerking met huurders en bewoners. Vooral dat laatste punt is sterk toegenomen ten opzichte van de geldende afspraken in 2014. Hierin lijkt de invloed van de nieuwe Woningwet (waarbij huurders als gelijkwaardige partner betrokken worden bij het opstellen prestatieafspraken) al zichtbaar te worden.

Meer aandacht voor betaalbaarheid

De laatste jaren was er veel aandacht voor de betaalbaarheid van het wonen. Deels als gevolg van de economische crisis, waarbij meer en meer huurders te maken kregen met betalingsproblemen, deels ook door de voorgenomen invoering van de Passendheidsnorm. Ten opzichte van de geldende afspraken uit 2014 worden er nu aanzienlijk vaker afspraken gemaakt die te maken hebben met de betaalbaarheid van het wonen. Dat is uiteraard te zien aan het toegenomen aantal afspraken over de huisvesting van de huurtoesslaggroep, de slaagkans van lage inkomensgroepen, huisuitzet-tingen/schuldhulpverlening en algemene afspraken over 'het zicht houden op de omvang van het betaalbaarheidsprobleem en de woonlasten. Maar de aandacht voor betaalbaarheid komt ook indirect terug bij afspraken over het verduurzamen van de woningvoorraad. Zo maken steeds meer gemeenten

en corporaties afspraken over de eventuele doorrekening van investeringskosten bij energetische verbeteringen aan de woning en het geven van goede voorlichting over de mogelijkheden van energiebesparing (waarbij ook het woonlasten-aspect een rol speelt).

Aandacht voor leefbaarheid fluctueert sterk

In de periode tot 1 juli 2015 nam het aantal afspraken rond leefbaarheid duidelijk af ten opzichte van de periode daarvoor. Mogelijk kwam dit door de op handen zijnde invoering van de herziene Woningwet, waarin de mogelijkheden voor corporaties om actief te zien op het vlak van leefbaarheid kleiner zouden worden. Ook de naweeën van de crisis (focus op betaalbare huurwoningen) kan een mogelijke oorzaak hiervan zijn.

De eerste prestatieafspraken sinds de invoering van de herziene Woningwet laten juist een sterke toename van afspraken rond leefbaarheid zien. Met de invoering van deze wet is het verplicht geworden om prestatieafspraken over dit thema te maken, als de corporatie(s) in leefbaarheid willen investeren. Een andere reden voor de toename van afspraken op dit vlak is dat er nu meer duidelijkheid is over de rol van corporaties op het vlak van leefbaarheid. Daarnaast hebben relatief veel stedelijke gemeenten in deze periode prestatieafspraken gemaakt. Dit zijn gemeenten waar leefbaarheid doorgaans al meer aandacht krijgt in prestatieafspraken.

De constante factor op dit vlak zijn trouwens de afspraken rond overlastaanpak. De aandacht voor dit thema nam over de hele periode alleen maar toe.

Nieuwbouw: nog weinig onderscheid binnen het sociale segment

Net als in voorgaande jaren worden veel afspraken gemaakt over de nieuwbouw van sociale huurwoningen. Er wordt nog weinig onderscheid gemaakt naar huurprijsklassen binnen het sociale segment. De komende jaren moet blijken of maatregelen als de passendheidstoets aanleiding geven voor gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties om meer differentiatie aan te brengen in de nieuwbouwopgave voor de sociale huur.

Afspraken over de nieuwbouw van woningen buiten het sociale segment (koop en middeldure huur) worden aanzienlijk minder gemaakt dan in de periode voor 2014.

Wonen met zorg: meer aandacht voor transformatie bestaand vastgoed

Het thema wonen met zorg blijft onverminderd in de aandacht staan bij het opstellen van prestatieafspraken. Het gaat dan onder andere over het vergroten van het aantal nultredenwoningen. Ten opzichte van voorgaande jaren zijn er beduidend meer afspraken gemaakt over de sluiting, afstoting en transformatie van zorgvastgoed. De effecten van het langer zelfstandig wonen worden daarmee in steeds meer verschillende vormen zichtbaar in de prestatieafspraken.

Duurzaamheid

Er worden nog steeds veel prestatieafspraken gemaakt op het vlak van het energiezuiniger maken van de woningvoorraad. Het gaat dan in de eerste plaats op het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Er werden beduidend minder afspraken gemaakt over energiezuinige nieuwbouw dan in voorgaande jaren. Dit is wellicht het gevolg van de verscherpte duurzaamheidseisen in het Bouwbesluit, waardoor afspraken op dit vlak niet langer noodzakelijk zijn. De focus lijkt verschoven te zijn naar het vinden van een goede balans tussen het investeren in duurzame woningen en beperking van de woonlasten voor de huurder. Het betrekken van huurders wordt daarbij steeds belangrijker, zo blijkt uit het grote aantal afspraken wat hierover is gemaakt.

Overall: meer concrete afspraken sinds invoering herziene Woningwet

Bij alle thema's is te zien dat sinds de herziene Woningwet er een duidelijke toename is van het aantal concrete afspraken. Gemeenten en corporaties lijken daarmee de wet te hebben aangegrepen om prestatieafspraken meer SMART en dus meetbaarder te maken. Het zijn met name de corporaties die prestatie dienen te leveren bij deze concrete afspraken. Gemeenten hebben vooral te maken met procesafspraken.

Daarnaast is er een toename in het aantal afspraken waarbij huurders / huurdersorganisaties een rol te vervullen hebben sinds de invoering van de Woningwet.

Afspraken over de vier volkshuisvestelijke prioriteiten

In de nieuwe Woningwet zijn vier prioritaire thema's benoemd voor de corporatiesector benoemd. Van woningcorporaties, gemeenten en huurders wordt verwacht dat zij hieraan voorrang geven in de woonvisies die zij samen opstellen en zodoende ook in de hieruit voortvloeiende prestatieafspraken. Het gaat om de volgende thema's:

1) Betaalbaarheid en beschikbaar van het wonen voor de doelgroep.
2) Een energiezuinige woningvoorraad.
3) Urgente doelgroepen / verblijfsgerechtigden.
4) Wonen met zorg / ouderenhuisvesting.

Het meest voorkomende thema was wonen en zorg (bij 97% van de prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt). Bij de andere drie thema's heeft ongeveer 92 à 93% van de gemeenten en corporaties hierover het afgelopen jaar prestatieafspraken gemaakt. Binnen de vier thema's zijn vaak specifieke uitwerkingen gemaakt. De meeste afspraken zijn gemaakt over de omvang van de kernvoorraad en de woonruimteverdeling (beiden prioriteit 1). Bij het streven naar een energiezuinige woningvoorraad zijn vooral afspraken gemaakt over het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Bij urgente doelgroepen is de huisvesting van statushouders het belangrijkste onderwerp. Afspraken over wonen met zorg gaan vooral over woonzorgcentra en nultredenwoningen.

Proces om tot prestatieafspraken te komen

Een selectie van gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties is benaderd met de vraag om een enquête in te vullen over de wijze waarop de prestatieafspraken tot stand zijn gekomen. Uiteindelijk hebben 65 organisaties de enquête ingevuld, waarvan 55% corporaties, 22% gemeenten en 23% huurdersorganisaties.

Woonvisie vormt goede basis

Ruim twee derde van de partijen vindt dat de woonvisie een goede basis biedt voor het maken van prestatieafspraken. Ongeveer een derde van de gemeenten vindt dat de woonvisie te abstract en niet volledig is als basis voor prestatieafspraken. Ook corporaties die aangeven dat er nog wat schort aan de woonvisie geven als reden een te hoog abstractieniveau.

Niet alle onderwerpen waarover uiteindelijk prestatieafspraken worden gemaakt, komen ook in de woonvisie aan de orde. Dit is te verklaren doordat bij prestatieafspraken nieuwe thema's worden aangedragen (door corporaties) die niet in de woonvisie staan. Bovendien zijn prestatieafspraken een concrete uitwerking van de woonvisie. Zeker als deze abstract is, zullen onderwerpen wel in de prestatieafspraken staan die niet in de woonvisie te vinden zijn.

Een ruime meerderheid van de corporaties en huurdersorganisaties worden in meer of mindere mate betrokken bij het opstellen van de woonvisie. Bij corporaties is die betrokkenheid iets intensiever dan bij

huurdersorganisaties. Ongeveer een kwart van de huurdersorganisaties geeft aan dat er met hen geen afstemming heeft plaatsgevonden over de woonvisie.

Bod wordt al veelvuldig toegepast

Daar waar in 2014 of 2015 prestatieafspraken zijn gemaakt, wordt al redelijk in lijn met de Woningwet gewerkt. Zo maken steeds meer gemeenten hun woonvisie kenbaar aan de corporaties. Ook het bod door corporaties op de woonvisie wordt al veelvuldig toegepast. Twee derde van de prestatieafspraken in het afgelopen jaar werd voorafgegaan door een bod van de corporatie.

Huurders worden steeds meer betrokken bij de afstemming van het bod, maar dit kan nog beter. Bij ongeveer een derde van de prestatieafspraken werden huurders niet betrokken. Het afgelopen jaar werd door een deel van de corporaties als overgangsjaar gezien en mede gezien de korte periode tussen inwerkingtreding van de wet en het uitbrengen van het bod, was het nog niet voor iedereen mogelijk om huurders hierbij te betrekken.

Vaak geen sprake van gelijke inbreng van partijen

Het initiatief om tot prestatieafspraken te komen werd het vaakst genomen door de gemeente (53%), gevolgd door de corporatie (40%). In enkele gevallen nam de huurdersorganisatie het initiatief. De huurdersorganisaties zijn bijna altijd betrokken bij het komen tot prestatieafspraken. Bij de helft gaat het om het raadplegen of informeren van de huurders. Bij de andere helft ging de betrokkenheid verder en was er sprake van een intensieve samenwerking waarbij de huurdersorganisatie ook zelf afspraken konden inbrengen.

De samenwerking tussen partijen betekent overigens niet dat iedereen evenveel inbreng heeft. Iets minder dan de helft van de ondervraagde partijen geeft aan dat een of meerdere partijen een duidelijk grotere inbreng had (vaak een corporatie of de gemeente). Bij recente prestatieafspraken is er vaker sprake van een evenwichtige inbreng van alle partijen.

Een aantal onderwerpen leidt tot veel discussie bij het opstellen van prestatieafspraken, vooral als het gaat om afspraken maken over het aantal sociale huurwoningen in een gemeente en de verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen. Discussies worden meestal opgelost door een procesafspraak te maken en in mindere mate door het sluiten van een compromis. Slechts één van de ondervraagde partijen heeft overwogen om tot geschilbeslechting over te gaan.

Ondanks dat er af en toe discussies over afspraken ontstaan, geeft maar liefst 85% van de partijen aan de samenwerking bij het proces rond prestatieafspraken als goed of zeer goed te beschouwen.

Kansen en risico's Woningwet

De nieuwe Woningwet biedt zowel kansen als risico's als het gaat om het maken van prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. De meest genoemde kans is dat de wet leidt tot een beter inzicht in de financiële mogelijkheden van woningcorporaties. Ook de grotere invloed van huurders op het functioneren van de corporatie wordt hierbij veel genoemd.

Maar risico's zijn er ook. Vooral de beperkte capaciteit van huurdersorganisaties om volledig mee te draaien in het proces rondom het opstellen van prestatieafspraken is een mogelijk probleem. Ook bij andere partijen kan de nieuwe procesgang tot capaciteitsproblemen leiden.

Inhoud

De belangrijkste cijfers… 1

Samenvatting 1

1 Inleiding 1

2 Wie heeft prestatieafspraken gemaakt? 3
- 2.1 Aantal opgestelde prestatieafspraken 4
- 2.2 Overeenkomsten naar type gemeente 6
- 2.3 Overeenkomsten naar type corporatie 8
- **2.4 Woningbezit in een gemeente** 10

3 Thema's van prestatieafspraken 11
- 3.1 Onderwerpen en thema's 11
- 3.2 Prestatieafspraken tussen augustus 2014 en juli 2015 12
- 3.3 Prestatieafspraken na 1 juli 2015 15

4 Nadere uitwerking thema's 19
- 4.1 Samenwerking 19
- 4.2 Nieuwbouw 20
- 4.3 Gewenste ontwikkeling voorraad 21
- 4.4 Betaalbaarheid en bereikbaarheid 22
- 4.5 Huisvesting van doelgroepen 23
- 4.6 Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad 24
- 4.7 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed 25
- 4.8 Afspraken om iets niet te doen 26

5 Prestaties op de vier prioriteiten 27
- 5.1 Prioriteiten waarover afspraken zijn gemaakt 28

6 Werken volgens de Woningwet 2015 30
- **6.1 Werkt men conform Woningwet?** 31
- **6.2 Woonvisie is basis voor prestatieafspraken** 32
- **6.3 Het bod: vaak verstuurd, niet altijd afgestemd** 35
- **6.4 Prestatieafspraken** 35
- **6.5 Kansen en risico's** 38

Bijlage I: Inventarisatie en verwerking afspraken 40

Bijlage II: Aanvullende tabellen prestatieafspraken sinds augustus 2014 47

1 Inleiding

Al vele jaren voert het Ministerie van Binnenlandse Zaken onderzoek uit naar de inhoud van de geldende prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties. Over welke thema's maken partijen afspraken en welke thema's komen relatief veel of weinig voor? Zijn de gemaakte afspraken concreet of hebben ze vooral een procesmatig karakter?

Onderzoek nieuwe prestatieafspraken

Ook in 2015 is onderzoek naar prestatieafspraken uitgevoerd. Het onderzoek richt zich echter nu op de prestatieafspraken die in het afgelopen jaar zijn opgesteld (tussen 1 augustus 2014 en 1 juli 2015). In deze periode zijn belangrijke wetswijzigingen, zoals de nieuwe Woningwet van kracht geworden.
Hoewel deze wet pas vanaf het eind van de onderzoeksperiode, per 1 juli 2015, van kracht is geworden, zal in dit onderzoek wel gekeken worden in welke mate de aandachtspunten van de wet al doorsijpelden in de gemaakte prestatieafspraken in de periode sinds 1 augustus 2014. Daarbij wordt ook nadrukkelijk naar de te leveren prestaties door huurdersorganisaties gekeken.
Aanvullend zijn ook de prestatieafspraken in de periode 1 juli 2015 tot 31 december 2015 in kaart gebracht. Omdat vanaf dit moment de nieuwe Woningwet van kracht was, worden de resultaten uit deze periode afzonderlijk in de rapportage besproken.
Daarnaast lichten we de vier prioriteiten van de volkshuisvesting die het rijk stelt uit (hoofdstuk 4). Welke afspraken zijn hierover gemaakt in het afgelopen jaar? Uiteraard wordt er ook een vergelijking gemaakt met de geldende overeenkomsten in de periode tot 1 augustus 2014 en de nieuwe afspraken sinds die datum.

Vergelijkbaarheid met vorig onderzoek

Doel van het onderzoek was om te kijken in welke mate de inhoud van prestatieafspraken zijn gewijzigd ten opzichte van het beeld wat naar voren kwam uit de geldende afspraken die in het onderzoek uit 2014 zijn onderzocht. Daarom is bij de methodiek en de opbouw van de rapportage zoveel mogelijk vastgehouden aan de werkwijze van het vorige onderzoek. Op enkele punten zijn er wijzigingen in de methodiek aangebracht, onder andere om in te zoomen op een aantal actuele thema's. De methodiek, inclusief de verschillen ten opzichte van het vorige onderzoek, zijn terug te vinden in bijlage I.

Aandacht voor inhoud én proces

Naast een inventarisatie van de thema's die aan bod komen bij de prestatieafspraken is er in het nieuwe onderzoek ook een analyse gemaakt over het proces rond het opstellen van prestatieafspraken. Diverse gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties hebben een enquête kunnen invullen over hoe zij het proces rond het opstellen van de prestatieafspraken hebben ervaren. Wat ging er goed en wat kon beter? Welke partijen speelden een dominante rol en waarom? Over welke thema's heeft veel discussie plaatsgevonden en hoe hebben partijen dit opgelost?

Leeswijzer

De opbouw van de rapportage is als volgt:

- Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van het type gemeenten en corporaties waar het afgelopen jaar prestatieafspraken zijn gemaakt. *Dit hoofdstuk begint met de belangrijkste bevindingen van de analyse van prestatieafspraken uit de hoofdstukken 2 tot en met 3.*
- In hoofdstuk 3 worden de belangrijkste thema's benoemd die in de prestatieafspraken aan de orde zijn gekomen het afgelopen jaar. Hierbij wordt ook gekeken naar de verschillen met het onderzoek

uit 2014 en de wijze waarop de afspraken al rekening hebben gehouden met de aandachtspunten uit de Woningwet.

- In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de thema's waarover prestatieafspraken worden gemaakt. De zeven hoofdthema's worden daarin uitgesplitst naar diverse subthema's.
- In hoofdstuk 5 wordt gekeken naar de mate waarin de gemaakte prestatieafspraken aandacht hebben geschonken aan de vier volkshuisvestelijke prioriteiten.
- In hoofdstuk 6 is het proces van prestatieafspraken geanalyseerd. De beoordeling van proces en inhoud door huurdersorganisaties, corporaties en gemeenten staat in dit hoofdstuk centraal. *Dit hoofdstuk begint met de belangrijkste bevindingen rond het proces om te komen tot prestatieafspraken.*
- Bijlage I geeft een beschrijving van de aanpak van het onderzoek. Daarbij gaan we in op de wijze van verzameling en de wijze van analyseren.
- In bijlage II wordt een analyse gemaakt van de prestatieafspraken die na 1 augustus 2015 zijn opgesteld.
- Bijlage III biedt een overzicht van alle tabellen waar hoofdstuk 3 op is gebaseerd.

2 Wie heeft prestatieafspraken gemaakt?

In dit hoofdstuk wordt nader in gegaan op de belangrijkste kernmerken van de partijen die sinds augustus 2014 prestatieafspraken hebben gemaakt. Welke type gemeenten en corporaties zijn hierbij betrokken geweest? We maken daarbij onderscheid tussen de periode voor en na 1 juli 2015. Hoofdstuk 3 beschrijft de inhoudelijke thema's waarop prestatieafspraken zijn gemaakt. We beginnen deze analyse met een overzicht van de belangrijkste uitkomsten.

Wie maakt afspraken?

- Er zijn het afgelopen jaar iets meer prestatieafspraken opgesteld dan in 2014. Bovendien is te zien dat er voorafgaand aan de drukke decembermaand (met veel prestatieafspraken) een lange aanloopperiode is geweest met zeer weinig prestatieafspraken. Het lijkt erop dat veel partijen behoefte hadden aan de nodige voorbereiding om prestatieafspraken te maken die in de lijn van de nieuwe Woningwet liggen.
- Het zijn vooral de grotere gemeenten en corporaties die het afgelopen jaar prestatieafspraken hebben gemaakt. Mogelijk komt dit doordat deze grotere organisaties over meer capaciteit beschikken om snel in te spelen op veranderingen in de woningmarkt en regelgeving. Een andere mogelijke verklaring is dat de gevolgen van een veranderende woningvraag of regelgeving in grotere gemeenten tot grotere effecten in de sociale huursector leidt, waardoor de noodzaak tot aanpassing van de prestatieafspraken groter is dan bij kleinere gemeenten / corporaties.
- Huurdersorganisaties lijken sinds de invoering van de nieuwe Woningwet vaker betrokken te zijn bij het proces dan voorheen. In ieder geval is het aandeel huurdersorganisaties dat de prestatieafspraken mee ondertekend, aanzienlijk toegenomen.

Waarover worden afspraken gemaakt?

- Meer dan voorheen worden er afspraken gemaakt over samenwerking. Maar vooral het thema betaalbaarheid is sterk in opkomst ten opzichte van het vorige onderzoek.
- Bij het thema samenwerking is er meer aandacht gekomen voor bewonersparticipatie. Mogelijk een gevolg van de toegenomen aandacht voor betrokkenheid van huurders vanuit de Woningwet?
- Bij het thema betaalbaarheid is er meer aandacht gekomen voor de huurtoeslaggroep. De introductie van de Passendheidstoets lijkt hierin een rol te spelen.
- In de periode augustus 2014 tot juli 2015 werden duidelijk minder afspraken gemaakt dan voorheen op het vlak van leefbaarheid. Sinds het laatste half jaar van 2015 neemt het aantal prestatieafspraken met aandacht voor leefbaarheid weer toe.
- Afspraken over nieuwbouw zijn de afgelopen anderhalf jaar minder vaak opgenomen in prestatieafspraken dan in de periode daarvoor.
- De afbakening van het werkveld van de corporaties klinkt door in de afspraken: minder afspraken over maatschappelijk vastgoed, verkopen en liberaliseren.
- Bij duurzaamheid gaat de aandacht ten opzichte van voorgaande jaren nu veel meer uit naar een goede balans tussen investering en woonlasten. Afspraken over energetische woningverbetering worden weer veelvuldig opgenomen in prestatieafspraken sinds de tweede helft van 2015, na een terugval in de periode daarvoor.
- Bij wonen met zorg is er veel meer aandacht gekomen voor de transformatie van leegstaand vastgoed. Dat is nog niet het geval bij andere vormen van vastgoed (kantoren, bedrijven).
- Sinds de invoering van de herziene Woningwet is er een duidelijke toename te zien van het aantal concrete afspraken.

2.1 Aantal opgestelde prestatieafspraken

Eerst kijken we naar het aantal opgestelde prestatieafspraken sinds 1 augustus 2014. Hierbij maken we onderscheid tussen het aantal documenten en het aantal bilaterale afspraken:

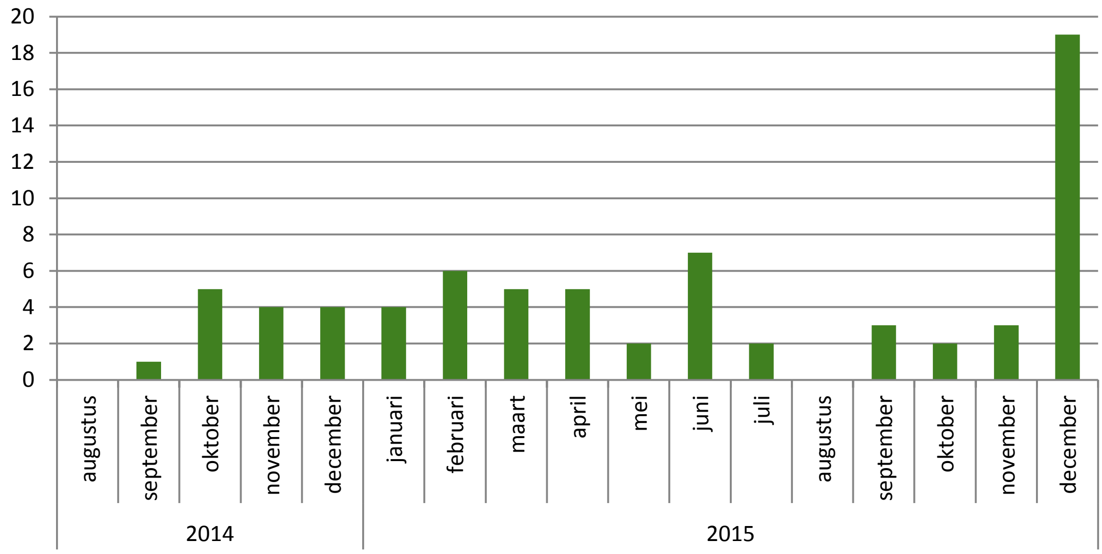
- Documenten: het fysieke eindrapport van de afspraken tussen één of meerdere gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties.
- Bilaterale afspraken: de set van afspraken die - binnen het fysieke document - zijn gemaakt tussen een afzonderlijke gemeente, corporatie en huurdersorganisatie.

Dit betekent dat er binnen één document sprake kan zijn van meerdere bilaterale afspraken (waarin over meerdere thema's afspraken worden gemaakt).

Aantal opgestelde documenten

Sinds 1 augustus 2014 zijn er 70 documenten opgesteld met daarin prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties.
In de periode 1 augustus 2014 tot 1 juli 2015 zijn 43 documenten opgesteld, over de periode 1 juli 2015 tot 15 december 2015 zijn nog eens 27 documenten gevonden. Onderstaand figuur toont aan in welke maand de afspraken sinds augustus 2014 zijn ondertekend. Hierin is duidelijk te zien dat veel gemeenten en corporaties in het najaar van 2015 druk bezig zijn geweest om hun prestatieafspraken voor 15 december gereed te melden.

Figuur 2.1: Aantal documenten naar maand van ondertekening (augustus 2014 t/m december 2015)



Bron: Companen 2015.

- In de periode oktober 2014 tot en met juni 2015 is maandelijks een redelijk constant aantal documenten ondertekend (ongeveer vier tot zes documenten).
- Vanaf juli 2015 is het aantal documenten dat maandelijks gereed kwam, beduidend lager. De eindspurt volgde in december 2015, toen 19 documenten gereed werden gemeld.

Aantal bilaterale afspraken

Zoals gezegd kan één document uit meerdere bilaterale afspraken bestaan. De praktijk leert dat dat ook vaak het geval is. Vaak zijn er meerdere corporaties betrokken bij het opstellen van een document (bijvoorbeeld als het de prestatieafspraken van een grote gemeente of een regio betreft). In andere

gevallen zijn er juist weer meerdere gemeenten bij het opstellen van één document betrokken (bijvoorbeeld als een grote corporatie tegelijkertijd afspraken met de gemeenten in haar werkgebied maakt). Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle combinaties die sinds 1 augustus 2014 zijn voorgevallen.

Tabel 2.1: Overzicht van combinaties van bilaterale prestatieafspraken die sinds 1-8-2014 vastgesteld zijn (naar aantal documenten)

Combinaties van afspraken	Aantal documenten	Aantal bilaterale afspraken
Totaal	**70**	**185**
1 gemeente en meerdere corporaties	39	121
1 gemeente en 1 corporatie	28	28
meerdere gemeenten en meerdere corporaties	1	27
meerdere gemeenten en 1 corporatie	2	9

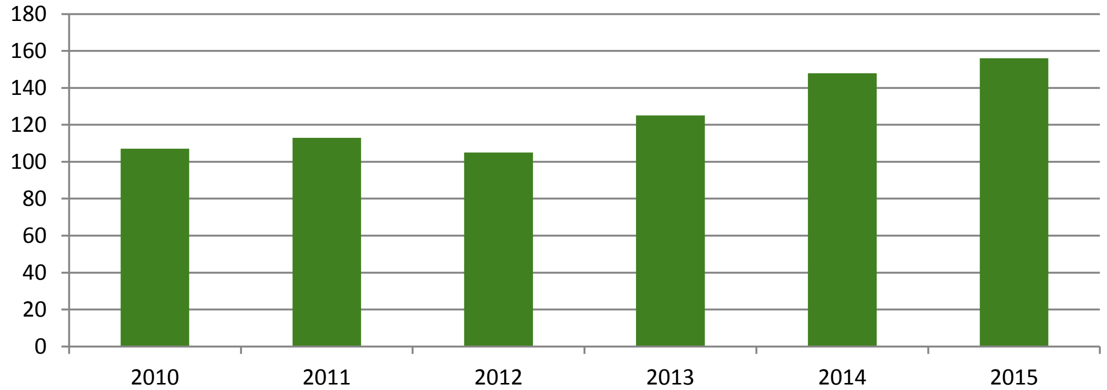
Bron: Companen 2015.

De meeste documenten hadden betrekking op afspraken tussen één gemeente en meerdere corporaties (39 documenten). In totaal ging het daarbij om 121 bilaterale afspraken. Bij de tweede meest voorkomende combinatie ging het om een document waarbij afspraken waren gemaakt tussen één gemeente en één corporatie (28).
Er zijn ook twee regionale prestatieafspraken opgesteld. De meeste partijen waren betrokken bij de prestatieafspraken die in de Regio Haaglanden opgesteld zijn (15 corporaties en negen gemeenten). Verder zijn twee documenten opgesteld tussen één corporatie en meerdere gemeenten. Zo heeft de corporatie RWS met de drie gemeenten waarin zij actief is, een gezamenlijk document met prestatieafspraken gemaakt. Hierbij waren de gemeenten Goes, Noord-Beveland en Kapelle betrokken.

Meer prestatieafspraken dan voorgaande jaren

In het kalenderjaar 2015 zijn er 156 bilaterale afspraken opgesteld. Daarmee zet de groei van het jaarlijkse aantal afspraken van de afgelopen jaren, zich verder voort.

Figuur 2.2: Aantal gesloten bilaterale afspraken per jaar (2010-2015)



Bron: Companen 2015.

Aantal vigerende prestatieafspraken

Sinds augustus 2014 zijn er dus 185 bilaterale afspraken opgesteld. Maar een deel is na korte tijd al weer geactualiseerd. Van de prestatieafspraken die in deze periode zijn opgesteld zijn er nog 169 vigerend. Deze afspraken hebben betrekking op corporaties die in totaal 838.520 woningen in bezit hebben. Deze afspraken hebben daarmee betrekking op 35% van de totale sociale huurvoorraad.

Ten tijde van de vorige evaluatie van prestatieafspraken (2014) waren in totaal 583 prestatieafspraken vigerend (deze hadden betrekking op 77% van het corporatiebezit). Echter, een deel van deze afspraken zal waarschijnlijk sinds die tijd al weer geactualiseerd zijn, ook al was de looptijd nog niet afgelopen.

Betrokkenheid huurdersorganisaties

Een belangrijk aspect van de herziene Woningwet is de prominente rol die wordt toegewezen aan huurdersorganisaties. Zij zitten gelijkwaardig aan tafel bij de afspraken, al is er geen verplichting om de afspraken ook mee te ondertekenen. Het meetekenen door huurdersorganisaties geeft desalniettemin een beeld van het commitment van huurdersorganisaties naar de gemaakte afspraken.

Tabel 2.2: Aantal huurdersorganisaties dat de prestatieafspraken mee heeft ondertekend (sinds 1-8-2014)

Prestatieovereenkomsten	1 augustus 2014 t/m 1 augustus 2015	Na 1 augustus 2015
Wel getekend door huurders de huurdersorganisatie	22 (17%)	39 (68%)
Niet getekend door de huurdersorganisatie	106 (83%)	18 (32%)
Totaal	**128 (100%)**	**57 (100%)**

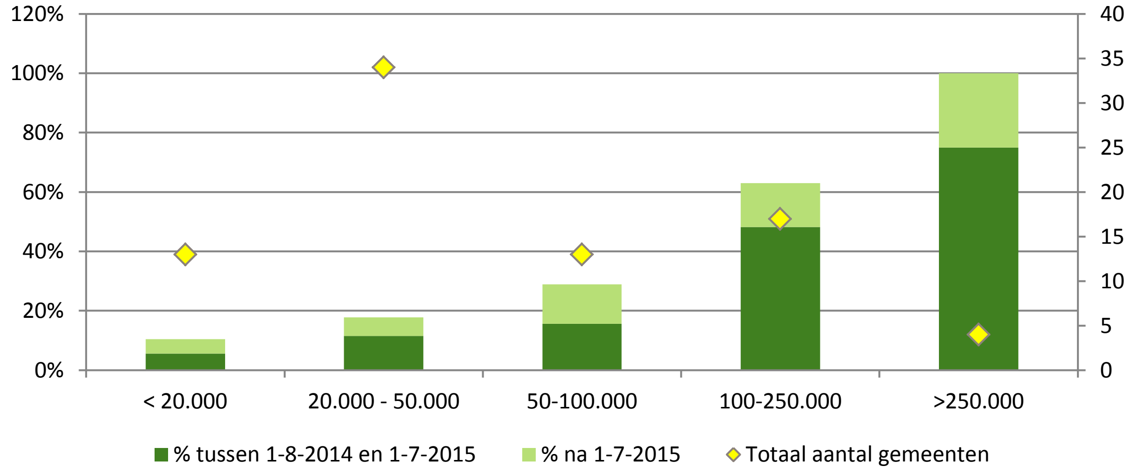
Bron: Companen 2015.

In de periode tot 1 juli 2015 is slechts een beperkt aantal prestatieovereenkomsten getekend door de huurdersorganisatie. Bij de prestatieafspraken na 1 juli 2015 is een totaal ander beeld te zien. Ruim twee derde van de bilaterale afspraken is mede ondertekend door de huurdersorganisatie(s) die aan tafel zaten.

2.2 Overeenkomsten naar type gemeente

De vastgestelde prestatieafspraken in de periode 1 augustus 2014 tot en met 1 augustus 2015 hebben betrekking op 76 gemeenten. Dat is ongeveer 19% van alle Nederlandse gemeenten (393). In deze gemeenten bevindt zich 38% van de totale Nederlandse woningvoorraad. Per gemeente kunnen afspraken met meerdere corporaties gemaakt zijn. Het gaat in die 76 gemeenten om 185 bilaterale afspraken tussen een gemeente en een corporatie. Onderstaand figuur geeft aan welke gemeenten het afgelopen jaar prestatieafspraken hebben gemaakt (naar inwonersaantal).

Figuur 2.3 Aantal en aandeel gemeenten met vastgestelde prestatieafspraken sinds 1-8-2014 (naar gemeentegrootte en onderscheid voor en na 1 juli 2015)



Bron: Companen 2015.

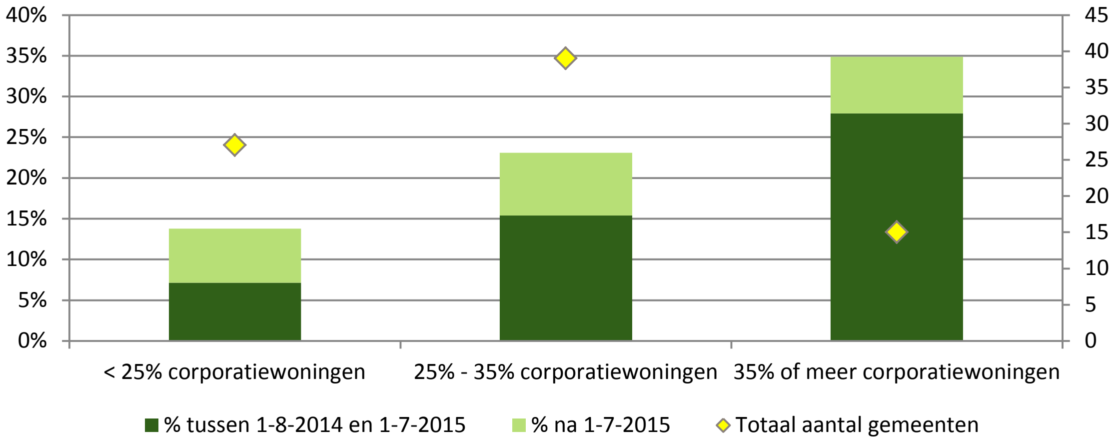
- Alle vier de 250.000+ gemeenten hebben sinds augustus 2014 prestatieafspraken opgesteld. De meesten van hen deden dat al voor 1 juli 2015.
- Hoe lager het inwonertal van de gemeente, hoe kleiner het aandeel gemeenten dat prestatie-afspraken heeft gemaakt.
- In absolute zin zijn sinds augustus 2014 de meeste afspraken gemaakt in gemeenten met 20.000 tot 50.000 inwoners, gevolgd door gemeenten met 100.000 tot 250.000 inwoners.
- Onder de kleinere gemeenten (< 20.000 inwoners) heeft slechts 11% sinds augustus 2014 prestatie-afspraken gesloten.

Vijf gemeenten hebben zowel in de periode voor- als na 1 juli 2015 prestatieafspraken met haar corporaties gemaakt (Amersfoort, De Friese Meren, Den Haag, Hilvarenbeek en Leeuwarden). Ondanks hun recent opgestelde afspraken hebben deze gemeenten dus ook in het eerste jaar van de herziene Woningwet direct van de gelegenheid gebruik gemaakt om actuele afspraken met elkaar te maken.

Aandeel sociale huur in een gemeente

Niet alleen het aantal inwoners, ook (of zelfs meer nog) is het aandeel sociale huurwoningen op de totale gemeentelijke woningvoorraad bepalend voor het maken van prestatieafspraken. Onderstaand figuur geeft een beeld van het aantal gemaakte bilaterale prestatieafspraken naar aandeel sociale huur per gemeente. Hierin is te zien dat vooral gemeenten met meer dan 35% sociale huur op hun totale woningvoorraad relatief vaak de afgelopen anderhalf jaar prestatieafspraken opgesteld hebben (35%).

Figuur 2.4: Aantal gemaakte bilaterale prestatieafspraken tussen corporatie en gemeente (1-8-2014 tot 1-8-2015) naar omvang van het corporatiebezit in de gemeente



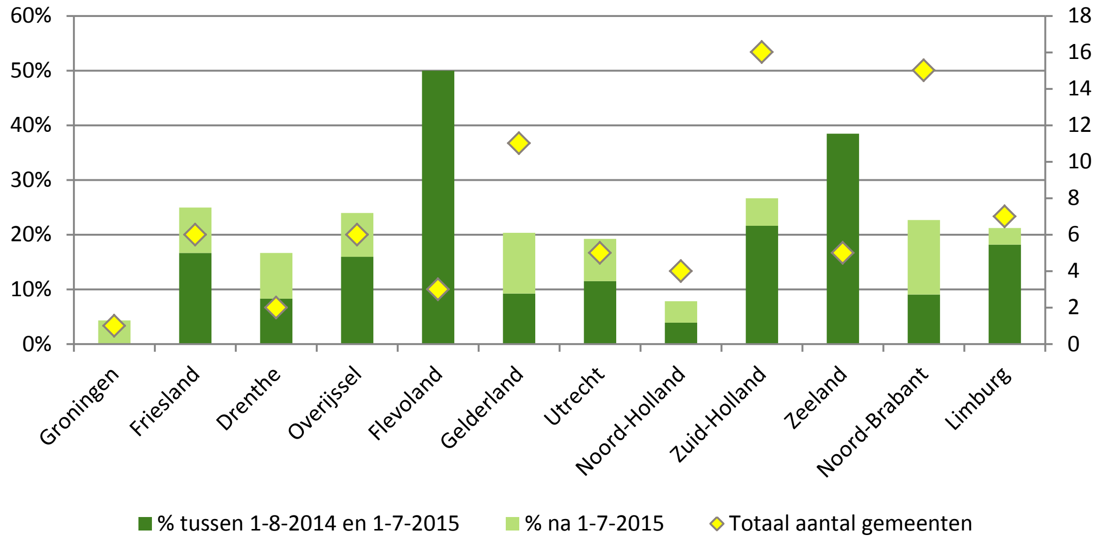
Bron: Companen 2015.

Gemeenten met minder dan 25% sociale huur, hebben aanzienlijk minder vaak prestatieafspraken met hun corporaties gemaakt. Nog geen 15% van deze gemeenten heeft het afgelopen anderhalf jaar prestatieafspraken gemaakt.

Prestatieafspraken per provincie

Kijkend naar het aantal gemeenten dat per provincie prestatieafspraken heeft gemaakt, dan is het volgende beeld te zien:

Figuur 2.5: Aantal gemeenten met vastgestelde prestatieafspraken sinds 1-8-2014 tot 1-8-2015 (naar provincie en onderscheid voor en na 1 juli 2015)



Bron: Companen 2015.

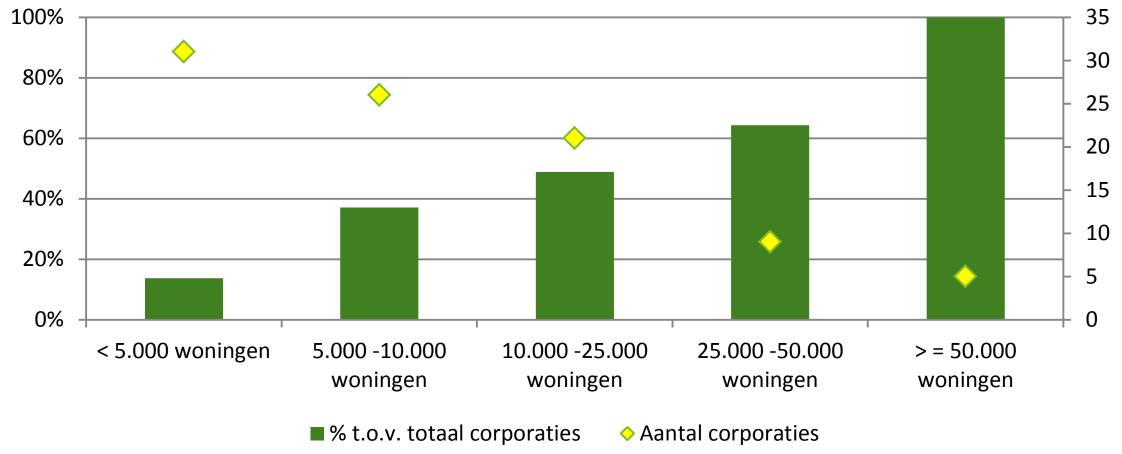
Vooral in Flevoland en Zeeland heeft een groot aandeel van de gemeenten prestatieafspraken opgesteld. Dit hangt uiteraard ook samen met het relatief beperkte aantal gemeenten in deze provincies. De derde provincie met minder dan 15 gemeenten - Drenthe - kent echter relatief weinig gemeenten met recent opgestelde prestatieafspraken.
Naast de eerder genoemde provincies heeft Zuid-Holland het hoogste aandeel gemeenten met recente afspraken (27%). Hier is ook het absolute aantal gemeenten met recente prestatieafspraken het grootst (16).
In Noord-Brabant is het aandeel gemeenten met prestatieafspraken na 1 juli het hoogst (14% van alle gemeenten in de provincie).

2.3 Overeenkomsten naar type corporatie

Bij de opgestelde prestatieafspraken waren 119 corporaties betrokken. Dat is 31% van het totaal aantal corporaties (378). Zij hebben in totaal 1.413.580 woningen in bezit; dat is 61% van het totale corporatiebezit.
Meer dan voor gemeenten geldt dat corporaties vaak bij meerdere prestatieafspraken betrokken zijn (omdat hun werkgebied soms over meerdere gemeenten verspreid zit). Het aantal corporaties dat zowel in de periode voor als na 1 juli 2015 prestatieafspraken heeft opgesteld, is aanzienlijk groter dan bij de gemeenten. Daarom wordt het aantal prestatieafspraken per type corporatie voor beide periode in een afzonderlijk figuur getoond.

Prestatieafspraken tussen augustus 2014 en juli 2015

Figuur 2.6: Aantal corporaties met vastgestelde prestatieafspraken in de periode 1-8-2014 tot 1-7-2015 (naar aantal woningen)

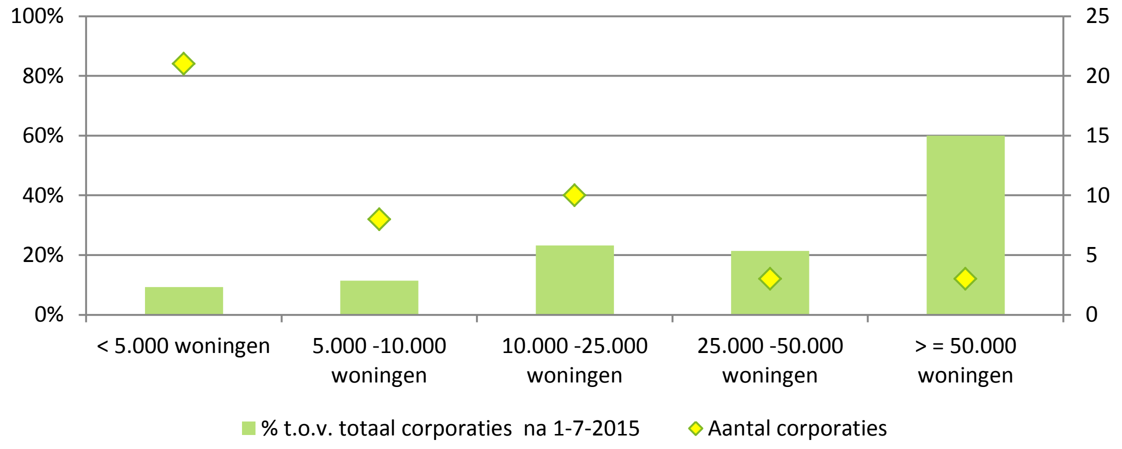


Bron: Companen 2015.

Vooral de kleinere corporaties met minder dan 5.000 woningen hebben in de periode tot 1 juli 2015 geen prestatieafspraken gemaakt (minder dan 20%). Corporaties met meer dan 25.000 woningen hebben in die periode juist relatief vaak nieuwe prestatieafspraken gemaakt (64% van de corporaties met 25.000 tot 50.000 woningen en alle corporaties met 50.000 woningen of meer; 5 in totaal).

Prestatieafspraken vanaf juli 2015

Figuur 2.7: Aantal corporaties met vastgestelde prestatieafspraken sinds 1-7-2015 (naar aantal woningen)



Bron: Companen 2015.

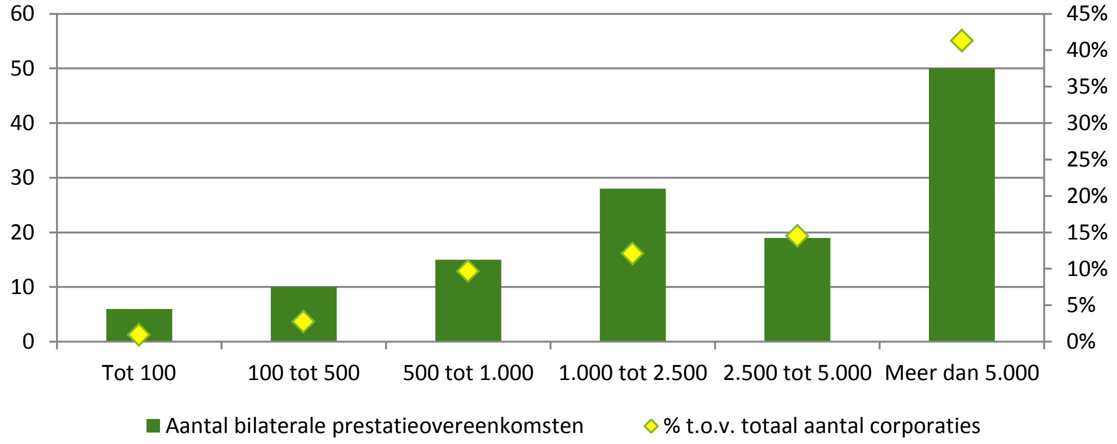
Sinds de invoering van de herziene Woningwet zijn vooral de vijf grootste corporaties relatief vaak betrokken geweest bij het opstellen van nieuwe afspraken (60%). Van de middelgrote corporaties (10.000 tot 50.000 woningen) heeft ongeveer één op de vijf sinds 1 juli 2015 nieuwe prestatieafspraken opgesteld.

2.4 Woningbezit in een gemeente

Prestatieafspraken tussen augustus 2014 en juli 2015

Onderstaand figuur geeft een beeld van het aantal gemaakte bilaterale prestatieafspraken naar corporatiebezit per gemeente in de periode tot 1 juli 2015. Hierin is te zien dat vooral corporaties met meer dan 5.000 woningen in een gemeente relatief vaak prestatieafspraken opgesteld hebben (41%).

Figuur 2.8: Aantal gemaakte bilaterale prestatieafspraken tussen corporatie en gemeente (1-8-2014 tot 1-7-2015) naar omvang van het corporatiebezit in de gemeente



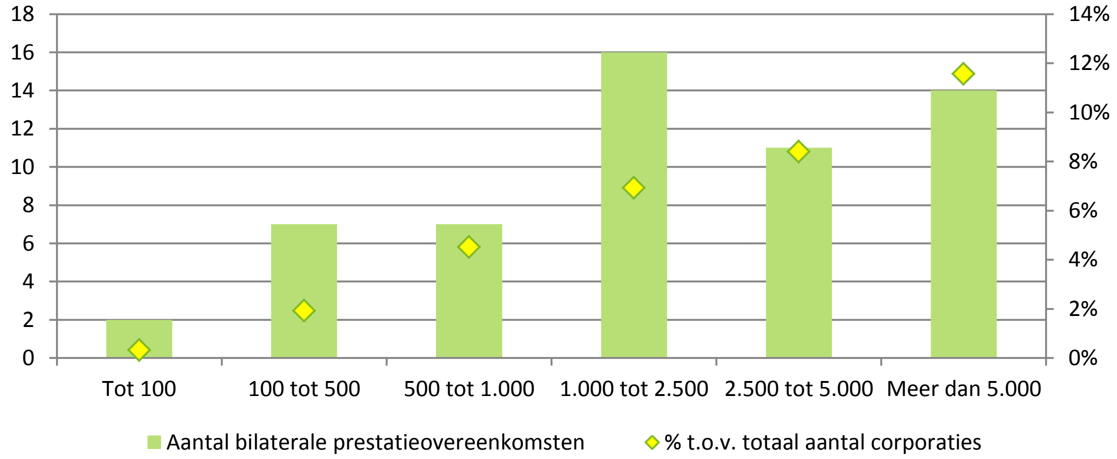
Bron: Companen 2015.

Corporaties met minder dan 5.000 woningen in de gemeente, hebben aanzienlijk minder vaak prestatieafspraken met de betreffende gemeente gemaakt.

Prestatieafspraken vanaf juli 2015

Bij de periode na 1 juli 2015 zien we ongeveer hetzelfde beeld. Vooral de corporaties met een groot woningbezit in de gemeente, hebben prestatieafspraken gemaakt.

Figuur 2.9: Aantal gemaakte bilaterale prestatieafspraken tussen corporatie en gemeente (sinds 1-7-2015) naar omvang van het corporatiebezit in de gemeente



Bron: Companen 2015.

3 Thema's van prestatieafspraken

3.1 Onderwerpen en thema's

Net als bij het onderzoek in 2014 zijn alle afspraken die zijn geïnventariseerd ingedeeld naar zeven hoofdthema's. Binnen elk thema is een aantal subthema's benoemd. Dit jaar is een aantal nieuwe thema's toegevoegd in het kader van de Woningwet en de vier prioriteiten[1]. Dit heeft geresulteerd in 83 subthema's. In bijlage I is een overzicht te zien van alle thema's en subthema's.

Zeven hoofdthema's
- Samenwerking
- Nieuwbouw
- Gewenste ontwikkeling woningvoorraad
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Huisvesting specifieke doelgroepen
- Kwaliteit en duurzaamheid
- Leefbaarheid en Maatschappelijk Vastgoed

Per hoofdthema hebben we in beeld gebracht in hoeveel gevallen er afspraken gemaakt zijn en in hoeveel gevallen niet. Dit is in de tabel weergegeven in de voorlaatste kolom.
Als er een afspraak gemaakt is, is verder aangegeven om welk type afspraak het gaat. Het gaat om de volgende type afspraken:

- Benoemde intentie: een handeling of toepassing die niet concreet is gemaakt. Ook een afspraak die op zich wel concreet is, maar met een voorbehoud is opgenomen, wordt gezien als een intentie.
- Procesafspraak: een afspraak die beschrijft welke activiteiten er zullen plaatsvinden om een intentie, doel of afspraak uit te werken, te onderzoeken of te monitoren.
- Concrete, kwantitatieve afspraak: een afspraak die is gespecificeerd, meetbaar en geen betrekking heeft op proces-, monitorings- of onderzoeksactiviteiten. Uit de afspraak is direct te herleiden hoeveel woningen, huurders of andere mensen en/of objecten het gevolg merken van de gemaakte afspraak.
- Concrete, kwalitatieve afspraak: een afspraak die is gespecificeerd, meetbaar en geen betrekking heeft op proces-, monitorings- of onderzoeksactiviteiten. Uit de afspraak valt niet direct af te leiden hoeveel woningen, huurders of andere mensen en/of objecten het gevolg ervan merken.

In bijlage I is het onderscheid tussen de vier verschillende typen afspraken nader toegelicht, aan de hand van diverse voorbeelden.

Typering van de afspraken

In dit rapport is uitgegaan van een hiërarchische benadering. Als er op een (sub)thema een concrete afspraak gemaakt is, dan is dat (sub)thema geclassificeerd als concreet, ook al zijn er daarnaast minder concrete punten benoemd. Dit leidt ertoe dat een (sub)thema enkel geclassificeerd wordt als "benoemde intentie" indien er geen verdere uitwerking aan dat (sub)thema gegeven is met een procesafspraak en/of een concrete uitspraak.

In de analyse maken we zoals gezegd onderscheid tussen de periode voor- en na de invoering van de herziene Woningwet (1 juli 2015), te beginnen met de prestatieafspraken tussen augustus 2014 en juli 2015.

[1] Dit zijn: 1) Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep, 2) Naar een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad, 3) Urgente doelgroepen: verblijfsgerechtigden, 4) Wonen met zorg, ouderenhuisvesting

3.2 Prestatieafspraken tussen augustus 2014 en juli 2015

Prestatieafspraken naar thema

De volgende tabel geeft inzicht in de mate waarin de hoofdthema's voorkomen in de prestatieafspraken die gemaakt zijn, op basis van de gekozen inventarisatiewijze (zie kader). Het aandeel van de afspraken dat concreet ingevuld is (kwantitatief + kwalitatief), is als percentage in de laatste kolom vermeld.

Tabel 3.1 Overzicht prestatieafspraken naar thema (hiërarchisch geïnventariseerd) 1-8-2014 tot 1 juli 2015

Thema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Proces-afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Concreet
Samenwerking	1	0	113	8	6	99%	11%
Nieuwbouw	4	5	39	12	68	97%	65%
Gewenste ontwikkeling woningvoorraad	5	7	30	30	56	96%	70%
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	4	3	57	17	47	97%	52%
Huisvesting specifieke doelgroepen	3	3	69	16	37	98%	42%
Kwaliteit en duurzaamheid	0	7	52	17	52	100%	54%
Leefbaarheid en Maatschappelijk Vastgoed	8	29	47	24	20	94%	37%
Overig (Garantstelling, Borg, Leningen)	30	0	67	23	8	77%	32%

Bron: Companen 2015.

- Bij de meeste hoofdthema's geldt dat in 95% of meer van de gevallen hierover het afgelopen jaar prestatieafspraken zijn gemaakt. Ten opzichte van het onderzoek uit 2014 is te zien dat het aandeel prestatieafspraken met aandacht voor het thema leefbaarheid iets is afgenomen (in 2014: 97%).
- Daarnaast zijn er meer afspraken gemaakt in de categorie 'overig' (in 2014 nog 38%). Voorbeelden hiervan zijn: het opstellen van een gemeentelijke woonvisie, het inventariseren van subsidies, promotiecampagne voor het wonen in de gemeente en deelname aan het landelijke WoON-onderzoek.
- Concrete afspraken zijn vooral bij de thema's nieuwbouw en ontwikkeling van de woningvoorraad gemaakt. Ten opzichte van 2014 is het aandeel concrete afspraken afgenomen, vooral op het vlak van huisvesting van de doelgroepen (was 61%, nu 42%) en het thema 'samenwerking' (was 37%, nu 11%).

In veel prestatieafspraken komt het echter voor dat er naast een concrete afspraak ook procesafspraken of intenties zijn verwoord. Onderstaande tabel geeft daarom een overzicht van alle typen gemaakte afspraken per document, ingedeeld naar hoofdthema.

Tabel 3.2: Overzicht prestatieafspraken naar thema (alle afspraken geïnventariseerd)

Thema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Proces-afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak
Samenwerking	1%	46%	99%	10%	5%
Nieuwbouw	3%	66%	80%	27%	53%
Gewenste ontwikkeling woningvoorraad	4%	48%	88%	41%	44%
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	3%	73%	91%	35%	37%
Huisvesting specifieke doelgroepen	2%	87%	93%	26%	29%
Kwaliteit en duurzaamheid	0%	77%	91%	31%	41%
Leefbaarheid en Maatschappelijk Vastgoed	5%	70%	71%	26%	16%
Overig (Garantstelling, Borg, Leningen)	23%	21%	68%	19%	6%

Bron: Companen 2015.

- De procesafspraak is het meest voorkomende type afspraak bij elk hoofdthema. Bij elk thema geldt dat in meer dan twee derde deel van de prestatieafspraken een procesafspraak gemaakt is.

- Ook intenties komen relatief vaak voor, vooral op het vlak van huisvesting specifieke doelgroepen (87%). In veel documenten is beschreven dat *'de corporatie streeft naar voldoende huisvestings-mogelijkheden voor bijzondere doelgroepen'.*
- Het aandeel concrete afspraken ligt gemiddeld genomen wat lager dan intenties en procesafspraken. Een kwantitatieve afspraak komt bij de meeste thema's iets vaker voor dan een kwalitatieve afspraak, uitgezonderd de thema's 'samenwerking en leefbaarheid'.

Top 10 meest gemaakte afspraken

De meeste hoofdthema's komen in verreweg de meeste prestatieafspraken uit het afgelopen jaar wel terug. Toch zit er veel verschil tussen de gemaakte afspraken. Daarom zoomen we nader in op de verschillende subthema's.

Toelichting symbolen top 10
↑ Stijgt in de top 10
↓ Daalt in de top 10
▬ Blijft gelijk in de top 10
Nieuw binnen in top 10

Onderstaande tabel geeft de top 10 weer van subthema's die het vaakst terugkomen in de prestatie-afspraken van het afgelopen jaar. Dit vergelijken we met het beeld uit 2014.

Tabel 3.3: Top 10 van meest benoemde prestatieafspraken naar subthema (1-8-2014 tot 1-7-2015).

Huidig	Vorig	Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Proces-afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
1	↑ 10	Informatie-uitwisseling	10	6	107	3	2	92%	4%
2	↑ 6	Evaluatie prestatieafspraken	24	0	101	0	3	81%	3%
3	↓ 2	Algemene afspraken nieuwbouw	24	5	59	3	37	81%	38%
4	▬ 4	Omvang doelgroep / kernvoorraad	32	4	52	1	39	75%	42%
5	▬ 5	Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	33	2	64	10	19	74%	31%
6	-	Algemene afspraken betaalbaarheid	33	10	65	15	5	74%	21%
7	↑ 9*	Verkoop huurwoningen op gemeenteniveau	34	8	16	30	40	73%	74%
8	-	Algemene afspraken huisvesting specifieke doelgroepen	34	11	65	8	10	73%	19%
9	↓ 7	Wonen met zorg, woonzorgcentrum, etc.	34	10	72	6	6	73%	13%
10	-	Samenwerking bewoners, participatie	34	14	74	5	1	73%	6%

*In het huidige onderzoek is het subthema 'verkoop van huurwoningen' uitgesplitst naar verkoop met en zonder aanduiding van postcodegebied. In 2014 is dit onderscheid niet gemaakt.
Bron: Companen 2015.

Afspraken over informatie-uitwisseling, de evaluatie van prestatieafspraken en nieuwbouw van woningen (algemeen) komen het vaakst voor. De nummers 1 en 2 kwamen in het onderzoek van 2014 ook al in de top 10 voor, maar zijn nu sterk gestegen. Nieuwbouw van woningen (algemeen) blijft in de top-3, maar is één plaatsje gezakt. De verschillen tussen de nummers 4 tot en met 10 zijn zeer klein.
Nieuw binnen de top 10 zijn:

- overige afspraken over betaalbaarheid (vaak afspraken dat gemeente en corporatie in z'n algemeenheid zorg dragen voor de betaalbaarheid van huurwoningen);
- overige afspraken over huisvesting van specifieke doelgroepen (zoals: streven naar voldoende huisvesting voor bijzondere doelgroepen, beleid rond woonwagenlocaties);
- en samenwerking met bewoners.

Verder valt op dat de nummer 1 uit het onderzoek van 2014 - (energetische) woningverbetering - niet voorkomt in de top 10 van prestatieafspraken van het afgelopen jaar (vinden we terug op een 16^{e} plaats).

Afspraken per organisatie

De prestatieafspraken worden gesloten tussen gemeenten en corporaties en - steeds vaker - ook door huurdersorganisaties. Bij een deel van de afspraken zijn alle partijen verantwoordelijk en/of dient iedereen in actie te komen. Maar vaak wordt een afspraak gemaakt, waarbij de corporatie of juist de gemeente geacht wordt een actie op te pakken. Daarom wordt nu opnieuw een top 10 van de meest voorkomende afspraken weergegeven, maar nu uitgesplitst naar de betrokken partijen (te weten: de

gemeente, corporatie én huurdersorganisatie). De 128 bilaterale afspraken, opgesteld in de periode 1 augustus 2014 tot 1 juli 2015 vormen weer het vertrekpunt.

Afspraken voor gemeenten

De twee meest voorkomende afspraken voor de gemeente gaan over informatie-uitwisseling en de evaluatie van de afspraken. Daarnaast heeft de gemeente vaak een taak bij het opstellen van gebiedsvisies en ruimtelijke plannen en het vormgeven aan bewonersparticipatie. Gemeenten dienen zich vooral te houden aan procesafspraken. Leefbaarheid is het enige thema in de top 10 waar een substantieel aandeel concrete afspraken is gemaakt.

Tabel 3.4 Top 10 meest benoemde prestatieafspraken, te leveren door gemeente, naar subthema (1-8-2014 tot 1-7-2015)

Huidig		Vorig	Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Proces-afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
1	↑	9	Informatie-uitwisseling	20	7	96	3	2	84%	5%
2	↑	7	Evaluatie prestatieafspraken	24	0	101	0	3	81%	3%
3		-	Samenwerking bewoners, participatie	36	17	73	2	0	72%	2%
4		-	Gebiedsvisies, ruimtelijke plannen, etc.	41	7	80	0	0	68%	0%
5	↓	1	Leefbaarheid, wijkontwikkeling	42	6	52	20	8	67%	33%
6	↓	2	Algemene afspraken nieuwbouw	47	8	69	3	1	63%	5%
7		-	Algemene afspraken kwaliteit/duurzaamheid	48	6	71	0	3	63%	4%
8		-	Huisuitzettingen / Schuldhulp	49	5	72	2	0	62%	3%
9		-	Algemene afspraken samenwerking	50	7	67	2	2	61%	5%
10	↓	3	Wonen met zorg, woonzorgcentrum, etc.	50	10	64	4	0	61%	5%

Bron: Companen 2015.

Afspraken voor corporaties

De meest voorkomende afspraken bij corporaties zijn hetzelfde als bij de gemeenten; informatie-uitwisseling en evaluatie van de afspraken. Maar er zijn ook verschillen. De afspraken van corporaties zijn doorgaans concreter en gaan vaak in op onderwerpen als nieuwbouw van woningen, de omvang van de doelgroep en kernvoorraad en de woonruimteverdeling. De meest concrete afspraken worden gemaakt bij de verkoop van huurwoningen. Het beeld komt grotendeels overeen met de algemene top 10. Wel valt op dat corporaties relatief wat minder vaak betrokken zijn bij afspraken over bewonersparticipatie. Dit onderwerp valt zelfs buiten de top 10 (nr. 13).

Tabel 3.5 Top 10 meest benoemde prestatieafspraken, te leveren door corporatie, naar subthema (1-8-2014 tot 1-7-2015)

Huidig		Vorig	Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Proces-afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
1	↑	10	Informatie-uitwisseling	15	6	102	3	2	88%	4%
2	↑	6	Evaluatie prestatieafspraken	24	0	101	3	0	81%	3%
3	↓	2	Algemene afspraken nieuwbouw	28	5	55	3	37	78%	40%
4	=	4	Omvang doelgroep / kernvoorraad	32	4	52	1	39	75%	42%
5	↓	3	Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	33	3	63	10	19	74%	31%
6	↑	8	Verkoop van huurwoningen op gemeenteniveau	34	8	16	30	40	73%	74%
7		-	Algemene afspraken huisvesting doelgroepen	34	17	60	8	9	73%	18%
8	↓	7	Wonen met zorg, woonzorgcentrum, etc.	34	11	73	4	6	73%	11%
9		-	Huisuitzettingen / Schuldhulp	34	9	78	7	0	73%	7%
10		-	Algemene afspraken betaalbaarheid	37	9	63	14	5	71%	21%

Bron: Companen 2015.

Afspraken voor huurdersorganisaties

De rol van huurdersorganisaties bij het proces van prestatieafspraken wordt steeds belangrijker. In de periode tot 1 augustus 2015 is bij een klein deel van de gemaakte prestatieafspraken de huurdersorganisatie al betrokken geweest. De vraag is of deze betrokkenheid zich ook uit in te leveren prestaties. Bij de top 10 heeft tussen de 10 en 20% van de huurdersorganisaties een rol bij het uitvoeren van de prestaties. Dat percentage is (logischerwijs) aanzienlijk lager dan bij gemeenten en corporaties. De top 3 bestaat geheel uit afspraken over het thema ‘samenwerking’. Als huurdersorganisaties een rol

hebben bij de prestaties, dan gaat het vrijwel altijd om een procesafspraak. Op de thema's leefbaarheid en betaalbaarheid komt in ongeveer de helft van de gevallen een concrete afspraak voor.

Tabel 3.6: Top 10 meest benoemde prestatieafspraken, te leveren door huurdersorganisatie, naar subthema (1-8-2014 tot 1-7-2015)

	Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Proces-afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
1	Algemene afspraken samenwerking	104	0	24	0	0	19%	0%
2	Evaluatie prestatieafspraken	107	0	21	0	0	16%	0%
3	Informatie-uitwisseling	107	0	21	0	0	16%	0%
4	Leefbaarheid, wijkontwikkeling	109	0	19	0	0	15%	0%
5	Algemene afspraken betaalbaarheid	112	0	16	0	0	13%	0%
6	Gebiedsvisies, ruimtelijke plannen, etc.	113	0	15	0	0	12%	0%
7	(Energetische) Woningverbetering	113	1	14	0	0	12%	0%
8	Algemene afspraken kwaliteit/duurzaamheid	113	0	15	0	0	12%	0%
9	Overige afspraken nieuwbouw	115	0	13	0	0	10%	0%
10	Verkoop huurwoningen op gemeenteniveau	116	0	12	0	0	9%	0%

Bron: Companen 2015.

De volgende paragraaf geeft zicht op de mate waarin dit beeld is gewijzigd sinds de invoering van de herziene Woningwet.

3.3 Prestatieafspraken na 1 juli 2015

Prestatieafspraken naar thema

Ook voor de prestatieafspraken sinds 1 juli 2015 is het aantal afspraken per hoofdthema geïnventariseerd. Het vertrekpunt zijn de 57 bilaterale afspraken die tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties zijn gemaakt.
Een duidelijk verschil ten opzichte van de voorgaande periode is dat een aanzienlijk groter aandeel afspraken concreet gemaakt wordt.

Tabel 3.7: Overzicht prestatieafspraken naar thema (hiërarchisch geïnventariseerd) sinds 1 juli 2015

Thema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Procesafspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Concreet
Samenwerking	0	0	47	5	5	100%	18%
Nieuwbouw	3	1	11	4	38	95%	78%
Gewenste ontwikkeling woningvoorraad	0	0	8	2	47	100%	86%
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	0	0	13	8	36	100%	77%
Huisvesting specifieke doelgroepen	0	1	11	11	34	100%	79%
Kwaliteit en duurzaamheid	0	1	4	12	40	100%	91%
Leefbaarheid en Maatschappelijk Vastgoed	4	1	17	17	18	93%	66%
Overig (Garantstelling, Borg, Leningen)	13	1	33	10	0	77%	23%

Bron: Companen 2015.

Vooral op het vlak van 'huisvesting specifieke doelgroepen', 'kwaliteit en duurzaamheid', 'betaalbaarheid en beschikbaarheid' en 'leefbaarheid' is het verschil met de periode tot 1 juli 2015 groot. Bij het eerste thema heeft dit mogelijk te maken met de verder toegenomen aandacht voor statushouders en spoedzoekers. Daarnaast heeft de Woningwet mogelijk geleid tot een concretiseringsslag in de prestatieafspraken.

Ook voor dit laatste half jaar is per thema het totaal aantal afspraken inzichtelijk te maken. Ook hier is in vergelijking met de periode voor 1 juli 2015 vooral de toename van het percentage concrete afspraken een duidelijk verschil.

Tabel 3.8: Overzicht prestatieafspraken naar thema (alle afspraken geïnventariseerd)

Thema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Procesafspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak
Samenwerking	0%	49%	100%	11%	9%
Nieuwbouw	5%	19%	74%	35%	67%
Gewenste ontwikkeling woningvoorraad	0%	49%	83%	28%	83%
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	0%	42%	91%	44%	63%
Huisvesting specifieke doelgroepen	0%	75%	98%	63%	60%
Kwaliteit en duurzaamheid	0%	60%	86%	70%	70%
Leefbaarheid en Maatschappelijk Vastgoed	7%	60%	88%	56%	32%
Overig (Garantstelling, Borg, Leningen)	23%	23%	65%	18%	0%

Bron: Companen 2015.

De toename van het aandeel concrete afspraken zit bij de thema's 'huisvesting specifieke doelgroepen', 'kwaliteit en duurzaamheid' en 'leefbaarheid' zowel in een toename van het aandeel kwalitatieve- als kwantitatieve afspraken. Bij 'betaalbaarheid en beschikbaarheid' is vooral het aandeel concrete kwantitatieve afspraken toegenomen sinds 1 juli 2015.

Top 10 meest gemaakte afspraken

Ook voor de periode na 1 juli 2015 is een top 10 opgesteld van meest voorkomende onderwerpen in de prestatieafspraken[2]. Bij deze nieuwste afspraken is te zien dat er energetische woningverbetering terug aan de top van de ranglijst staat. Het thema staat op dit moment veelvuldig in de aandacht via de herziene Woningwet (als één van de thema's waarover afspraken gemaakt moeten worden), de prioriteiten van de Volkshuisvesting (waarbij duurzaamheid één van de vier prioriteiten is), het energieakkoord en het klimaatakkoord van Parijs (gesloten eind 2015). Mogelijk heeft deze aandacht aanleiding gegeven om dit thema weer een nadrukkelijker plek te geven in de prestatieafspraken.

Tabel 3.9: Top 10 van meest benoemde prestatieafspraken naar subthema (sinds 1-7-2015).

Huidig	Vorig	Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Procesafspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
1	-	(Energetische) woningverbetering	0	2	8	11	36	100%	82%
2	-	Leefbaarheid, wijkontwikkeling	7	2	25	13	10	88%	46%
3	↓ 1	Informatie-uitwisseling	8	0	48	1	0	86%	2%
4	-	Huisvesting statushouders	9	8	17	14	9	84%	48%
5	↑ 10	Samenwerking bewoners, participatie	12	1	41	0	3	79%	7%
6	↓ 5	Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	13	1	11	4	28	77%	73%
7	↓ 3	Algemene afspraken nieuwbouw	14	2	12	3	26	75%	67%
8	↓ 4	Omvang doelgroep / kernvoorraad	14	1	16	5	21	75%	60%
9	-	Overlastaanpak	16	2	23	16	0	72%	39%
10	↓ 8	Algemene afspraken huisvesting doelgroepen	18	1	23	6	9	68%	38%

*In het huidige onderzoek is het subthema 'verkoop van huurwoningen' uitgesplitst naar verkoop met en zonder aanduiding van postcodegebied. In 2014 is dit onderscheid niet gemaakt.
Bron: Companen 2015.

Ook het thema 'leefbaarheid' komt de laatste maanden vaker voor bij de gemaakte prestatieafspraken. Verder is het thema 'huisvesting statushouders' op plaatst 4 in de top 10 binnen gekomen. Duidelijk een gevolg van de toenemende vluchtelingenstroom en daardoor ook het grotere aantal statushouders dat gehuisvest dient te worden.

Afspraken per organisatie

De top 10 van afspraken wordt nu uitgesplitst naar de afspraken die betrekking hebben op de drie organisaties; gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. Is er een verschuiving te zien in de

[2] De 'stijgers', 'dalers' en 'zittenblijvers' zijn hier gerelateerd aan de afspraken tussen augustus 2014 en juli 2015.

thema's waarover afspraken gemaakt worden sinds 1 juli 2015? En verandert de betrokkenheid van huurdersorganisaties bij de gemaakte afspraken?

Afspraken voor gemeenten

Ook bij de top 10 gemeenten is de toenemende aandacht voor statushouders terug te zien in de gemaakte afspraken. Ook op het gebied van overlastaanpak en voorlichting. Op het vlak van energiebesparing is een toename van het aantal afspraken te zien. Verder is te zien dat - conform het algemene beeld - ook bij de top 10 voor gemeenten het thema energetische woningverbetering weer nadrukkelijker op de agenda bij prestatieafspraken is gekomen. Tenslotte geldt ook voor de gemeenten dat er meer concrete afspraken gemaakt worden dan in de periode tot 1 juli 2015.

Tabel 3.10: Top 10 meest benoemde prestatieafspraken, te leveren door gemeente, naar subthema (sinds 1-7-2015)

Huidig		Vorig	Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Procesafspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
1	▬	1	Informatie-uitwisseling	9	0	47	1	0	84%	2%
2		-	Huisvesting statushouders	20	7	18	11	1	65%	32%
3		-	Overlastaanpak	21	0	20	16	0	63%	44%
4		-	Voorlichting energiebesparing, gedrag	25	12	12	5	3	56%	25%
5		-	Algemene afspraken huisvesting doelgroepen	25	5	24	3	0	56%	9%
6		-	(Energetische) woningverbetering	25	16	16	0	0	56%	0%
7	↓	5	Leefbaarheid, wijkontwikkeling	26	4	16	10	1	54%	35%
8	↓	2	Evaluatie prestatieafspraken	26	0	30	0	1	54%	3%
9		-	Ouderen, nultredenwoningen, etc.	27	4	23	3	0	53%	10%
10	↓	3	Samenwerking bewoners, participatie	28	0	29	0	0	51%	0%

Bron: Companen 2015.

Afspraken voor corporaties

Nog meer dan bij gemeenten is te zien dat corporaties meer afspraken maken over energetische woningverbetering dan in de periode augustus 2014 tot juli 2015. Ook de aandacht voor 'leefbaarheid' is toegenomen. Net als bij gemeenten zijn thema's als 'huisvesting van statushouders' en 'overlastaanpak' met stip binnen gekomen in de top 10 van thema's waarop prestatieafspraken worden gemaakt. De concretiseringsslag van prestatieafspraken is ook bij de afspraken voor corporaties duidelijk terug te zien. Alleen op het vlak van samenwerking worden - logischerwijs - weinig concrete afspraken gemaakt.

Tabel 3.11: Top 10 meest benoemde prestatieafspraken, te leveren door corporatie, naar subthema (sinds 1-7-2015).

Huidig		Vorig	Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Procesafspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
1		-	(Energetische) woningverbetering	1	1	8	11	36	98%	84%
2		-	Leefbaarheid, wijkontwikkeling	9	8	25	5	10	84%	31%
3	↓	1	Informatie-uitwisseling	10	0	46	1	0	82%	2%
4		-	Huisvesting statushouders	11	9	15	13	9	81%	48%
5		-	Samenwerking bewoners, participatie	12	1	41	0	3	79%	7%
6	↓	5	Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	13	1	11	4	28	77%	73%
7	↓	4	Omvang doelgroep / kernvoorraad	14	1	16	5	21	75%	60%
8		-	Overlastaanpak	17	4	20	16	0	70%	40%
9	↓	3	Algemene afspraken nieuwbouw	18	2	9	2	26	68%	72%
10	↓	6	Verkoop huurwoningen op gemeenteniveau	21	3	6	4	23	63%	75%

Bron: Companen 2015.

Afspraken voor huurdersorganisaties

Ten opzichte van de periode voor de herziene Woningwet is een lichte toename te zien in het aandeel prestatieafspraken waarin ook de huurdersorganisaties een rol te vervullen hebben. Kwam in de periode voor 1 juli 2015 de meest voorkomende afspraak (algemene afspraken over samenwerking) in 19% van de prestatieafspraken voor, nu komt de nummer 1 afspraak voor huurdersorganisaties (informatie-uitwisseling) in 42% van de prestatieafspraken voor. De thema's waarbij huurdersorganisaties een rol krijgen in de afspraken zijn wel in grote lijnen hetzelfde als in de voorgaande periode. Het gaat met name om trajecten waarbij samenwerking en informatie-uitwisseling een belangrijke rol spelen.

Tabel 3.12: Top 10 meest benoemde prestatieafspraken, te leveren door huurdersorganisatie, naar subthema (sinds 1-7-2015)

Huidig	Vorig	Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Procesafspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
1	3	Informatie-uitwisseling	33	0	24	0	0	42%	0%
2	2	Evaluatie prestatieafspraken	40	0	17	0	0	30%	0%
3	-	Voorlichting energiebesparing, gedrag	41	4	12	0	0	28%	0%
4	4	Leefbaarheid, wijkontwikkeling	43	2	12	0	0	25%	0%
5	-	Samenwerking bewoners, participatie	43	1	13	0	0	25%	0%
6	-	Algemene afspraken huisvesting doelgroepen	48	6	3	0	0	16%	0%
7	-	Huurders betrekken bij energiemaatregelen	49	0	8	0	0	14%	0%
8	7	(Energetische) woningverbetering	49	2	6	0	0	14%	0%
9	-	Bevorderen doorstroming	50	2	5	0	0	12%	0%
10	1	Algemene afspraken samenwerking	51	5	1	0	0	11%	0%

Bron: Companen 2015.

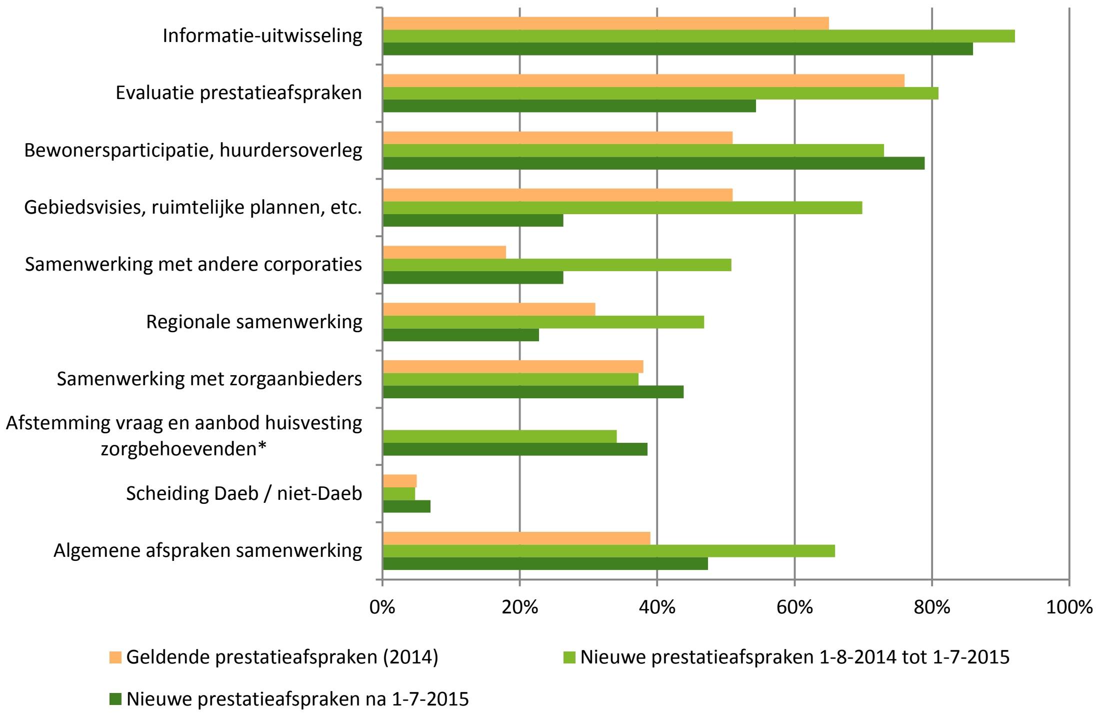
4 Nadere uitwerking thema's

In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de afspraken die rond de zeven hoofdthema's gemaakt zijn. Over welke subthema's zijn het afgelopen jaar met name afspraken gemaakt? En welke mate zijn er verschuivingen te zien ten opzichte van de uitkomsten van het onderzoek uit 2014?

4.1 Samenwerking

De geldende afspraken in 2014 die aandacht besteedden aan het thema 'samenwerking', hadden vooral betrekking op informatie-uitwisseling en het evalueren van prestatieafspraken. Deze afspraken kwamen bij meer dan de helft van de op dat moment geldende overeenkomsten voor. Bij de nieuwe afspraken is te zien dat er duidelijk meer afspraken zijn gemaakt op het vlak van samenwerking. Het meer betrekken van huurders bij het opstellen van beleid en het zoeken naar samenwerking met diverse partijen blijkt nadrukkelijker aan de orde te komen in de prestatieafspraken (mede ingegeven door de Woningwet).

Figuur 4.1: Aandeel gemaakte prestatieafspraken (voor en na 1 juli 2015) over het thema 'samenwerking', afgezet tegen het aandeel geldende prestatieafspraken uit 2014 over dit thema



*Nieuwe categorie in 2015.
Bron: Companen 2015.

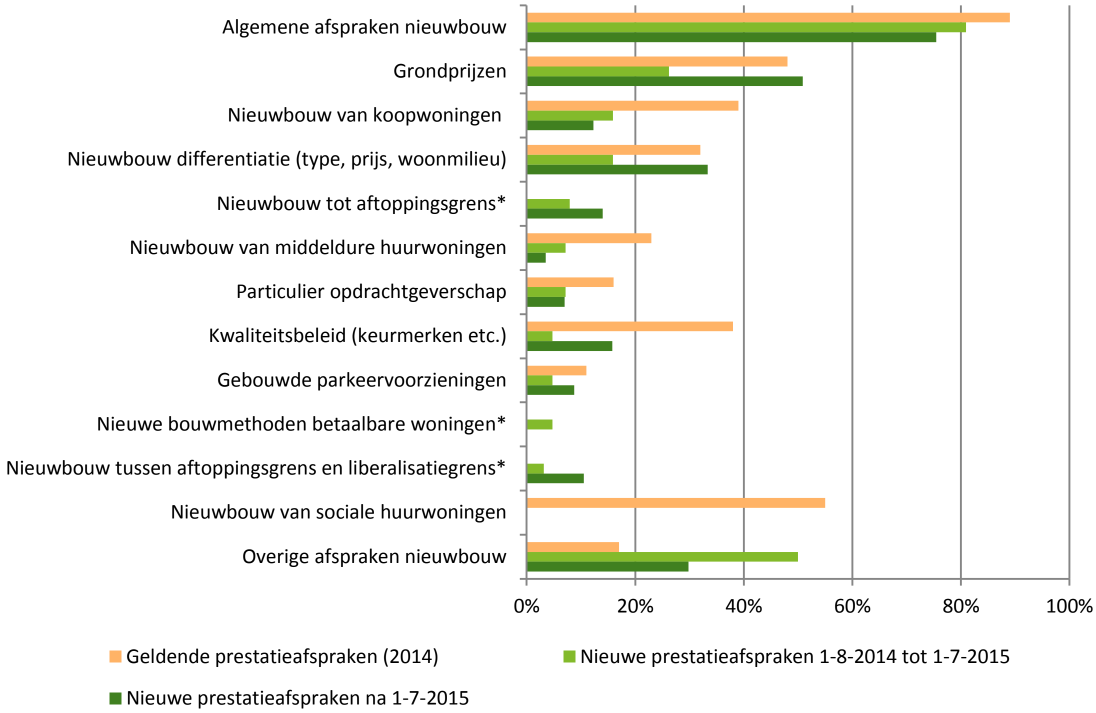
- Net als vorig jaar zijn er veel afspraken gemaakt over informatie-uitwisseling en evaluatie van de afspraken, maar dit aandeel is verder toegenomen. In 80% of meer van de overeenkomsten is hierover iets opgenomen.
- Daarnaast is een sterke toename te zien van afspraken met andere corporaties, gebiedsvisies en bewonersparticipatie. Sinds de herziene Woningwet (1 juli 2015) is dit aandeel verder toegenomen.

- Ook de categorie 'overige afspraken' vertoont een sterke toename. Hierbij gaat het om samenwerking met partijen zoals politie, welzijnsorganisaties en het bedrijfsleven. Maar vaak wordt er geen exacte omschrijving gegeven van de samenwerkingspartners (er wordt dan vaak gesproken over 'netwerkpartners', 'ketensamenwerking', etc.)

4.2 Nieuwbouw

Op het vlak van nieuwbouw werd vorig jaar geconstateerd dat de meeste partijen afspraken hadden gemaakt over nieuwbouw in het algemeen en nieuwbouw van sociale huurwoningen. In het huidige onderzoek is ook gekeken of er in prestatieafspraken nader onderscheid is gemaakt naar de prijsklasse binnen nieuwbouw van sociale huurwoningen, dit in verband met de introductie van Passend Toewijzen. Dat blijkt echter op zeer beperkte schaal te zijn gedaan. In de meeste nieuwe afspraken spreekt men van nieuwbouw van woningen in het algemeen.
Verder valt op dat er over een aantal thema's duidelijk minder vaak afspraken zijn gemaakt dan voorheen. Dat geldt onder andere voor nieuwbouw van middeldure huur- en koopwoningen (niet-Daeb). Hierin klinken de richtlijnen vanuit de nieuwe Woningwet al door.

Figuur 4.2: Aandeel gemaakte prestatieafspraken (voor en na 1 juli 2015) over het thema 'nieuwbouw', afgezet tegen het aandeel geldende prestatieafspraken uit 2014 over dit thema



* Nieuwe categorie in 2015.
Bron: Companen 2015.

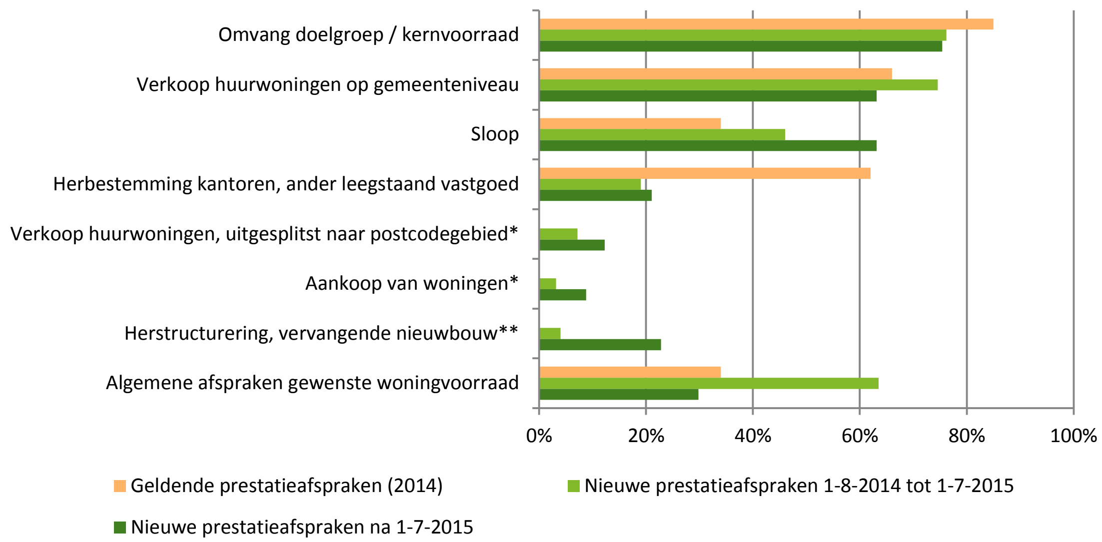
- De meeste afspraken op het vlak van nieuwbouw zijn het afgelopen jaar gemaakt over nieuwbouw van woningen in het algemeen (in ongeveer 80% van de afspraken). Hierin wordt slechts in beperkte mate onderscheid gemaakt naar prijsklasse.
- Het aandeel afspraken over nieuwbouw van middeldure huur en koopwoningen is sterk afgenomen ten opzichte van het vorige onderzoek. Na 1 juli 2015 is dit aandeel verder afgenomen.

- Afspraken over nieuwbouwdifferentiatie, grondprijzen en kwaliteitsbeleid lijken sinds 1 juli 2015 weer vaker aan de orde te komen in prestatieafspraken dan in het jaar daarvoor.
- Ten opzichte van de geldende afspraken in 2014 is er de laatste anderhalf jaar een toename van het aandeel overige afspraken bij nieuwbouw. Hierbij gaat het onder andere om afspraken over de inrichting van de openbare ruimte en afspraken om tot een efficiënte nieuwbouw te komen.

4.3 Gewenste ontwikkeling voorraad

Net als in 2014 zijn er bij de nieuwe prestatieafspraken vooral veel afspraken gemaakt over de omvang van de doelgroep en de verkoop van huurwoningen. Bij dit laatste subthema geldt dat de meeste prestatieafspraken (nog) geen uitsplitsing maken naar postcodegebied, zoals in de Woningwet is opgenomen. Wel nam dit aandeel sinds 1 juli 2015 licht toe.
Opvallend is dat er het afgelopen jaar minder afspraken zijn gemaakt over herstructurering en herbestemming van kantoren. Met name dat laatste thema is veelvuldig door het Rijk onder de aandacht gebracht voor het huisvesten van diverse doelgroepen die behoefte hebben aan betaalbare woonruimte.

Figuur 4.3: Aandeel gemaakte prestatieafspraken (voor en na 1 juli 2015) over het thema 'gewenste woningvoorraad', afgezet tegen het aandeel geldende prestatieafspraken uit 2014 over dit thema.



* Nieuwe categorie in 2015
**Herstructurering werd in 2014 samen met 'herbestemming kantoren' als één thema gezien
Bron: Companen 2015.

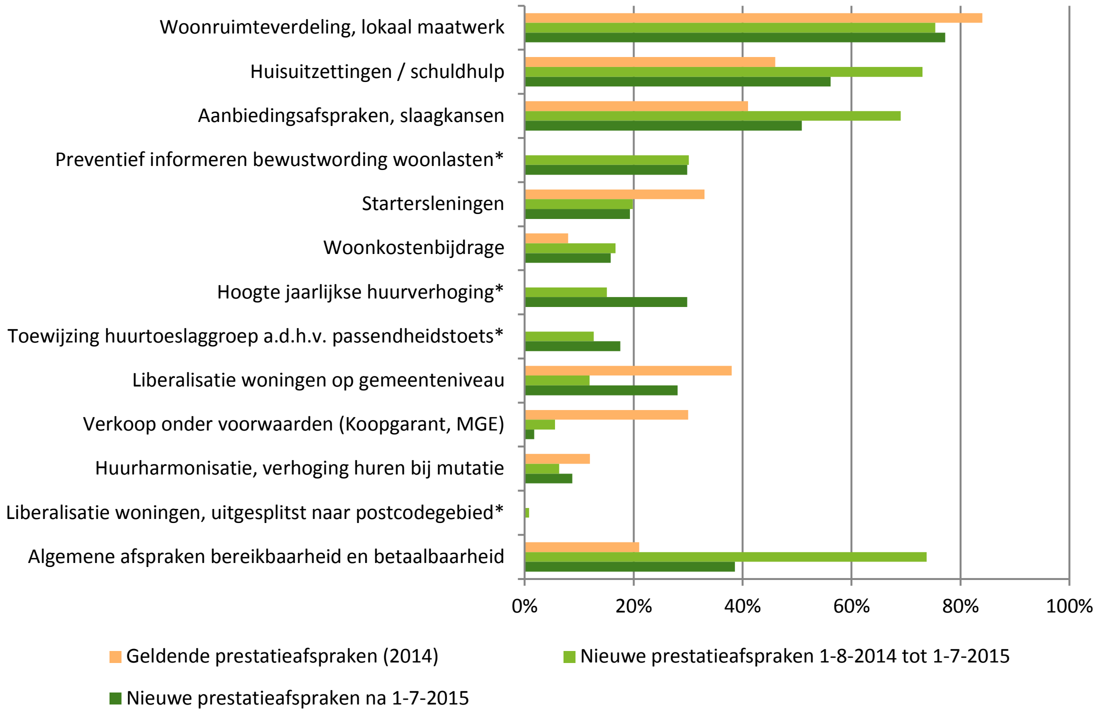
- Net als in 2014 worden de meeste afspraken op dit thema gemaakt over de omvang van de doelgroep en/of kernvoorraad en de verkoop van huurwoningen. Er zijn aanzienlijk minder afspraken gemaakt over herstructurering en herbestemming van kantoren.
- Bij de 'algemene afspraken op het vlak van de gewenste woningvoorraad ging het onder andere over specifieke woningtypen (kamerverhuur of flexwonen), maar ook transformatie van de woningvoorraad in brede zin wordt vaak genoemd.

4.4 Betaalbaarheid en bereikbaarheid

Het thema betaalbaarheid en bereikbaarheid is de laatste jaren in aandacht toegenomen. Dat is te zien aan de prestatieafspraken die het afgelopen jaar gemaakt zijn. Vooral het aandeel prestatieafspraken dat ingaat op de slaagkansen en aanbiedingsmogelijkheden, maar ook schuldhulpverlening en huisuitzetting is sterk toegenomen.

Als er afspraken zijn gemaakt over te liberaliseren woningen, wordt er nog zelden onderscheid gemaakt naar het postcodegebied, zoals sinds 1 juli 2015 vanuit de Woningwet wordt voorgesteld.

Figuur 4.4: Aandeel gemaakte prestatieafspraken (voor en na 1 juli 2015) over het thema 'betaalbaarheid en bereikbaarheid', afgezet tegen het aandeel geldende prestatieafspraken uit 2014 over dit thema*



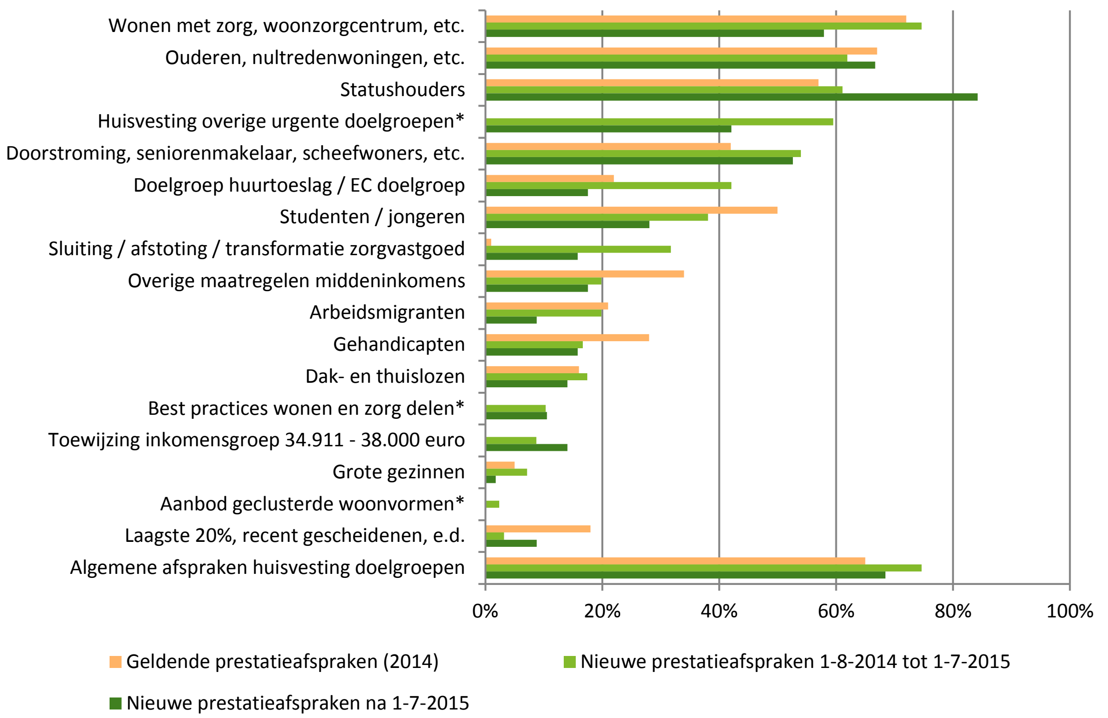
*Nieuwe categorie in 2015.
Bron: Companen 2015.

- De meest gemaakte afspraak in de afgelopen anderhalf jaar op het vlak van betaalbaarheid had betrekking op de woonruimteverdeling. Ook bij de geldende afspraken in 2014 was dit de meeste gemaakte afspraak bij dit thema.
- Ook zijn relatief veel prestatieafspraken ingegaan op huisuitzettingen/schuldhulpverlening en aanbiedingsafspraken, slaagkansen. Hierbij was een duidelijke toename ten opzichte van het vorige onderzoek te zien. Wel zwakt deze trend na 1 juli 2015 wat af.
- Het aandeel algemene afspraken over betaalbaarheid is toegenomen ten opzichte van de geldende afspraken in 2014. Hierbij ging het vaak om afspraken waarin gemeente en corporaties meer zicht willen krijgen (en houden) op de omvang van het betaalbaarheidsprobleem en woonlasten.

4.5 Huisvesting van doelgroepen

Bij het thema huisvesting van doelgroepen is te zien dat het thema wonen met zorg en ouderenhuisvesting onverminderd de aandacht blijft houden van gemeenten en corporaties in prestatieafspraken. Verder was er vooral tot juli 2015 een toenemende aandacht voor de huurtoesslag-doelgroep en de doelgroep die tot de EU-toewijzingsnorm behoort. Net als bij het voorgaande thema blijkt hieruit opnieuw dat corporaties en gemeenten zich sterker dan voorgaande jaren focussen op het borgen van betaalbare woningen. Daarnaast speelt wellicht de (toen nog voorgenomen) invoering van de passendheidstoets een rol bij de groeiende aandacht voor de huurtoeslaggroep.
Maar de focus op betaalbaarheid lijkt het laatste half jaar te zijn verbreed. Vooral het thema 'huisvesting van statushouders' is sterk in opkomst in de prestatieafspraken.
Tot slot valt op dat er aanzienlijk meer afspraken zijn gemaakt over sluiting / afstoting / transformatie van zorgvastgoed. De effecten van het langer zelfstandig wonen worden daarmee steeds zichtbaarder, ook in prestatieafspraken.

Figuur 4.5: Aandeel gemaakte prestatieafspraken (voor en na 1 juli 2015) over het thema 'huisvesting van doelgroepen', afgezet tegen het aandeel geldende prestatieafspraken uit 2014 over dit thema



*Nieuwe categorie in 2015
Bron: Companen 2015.

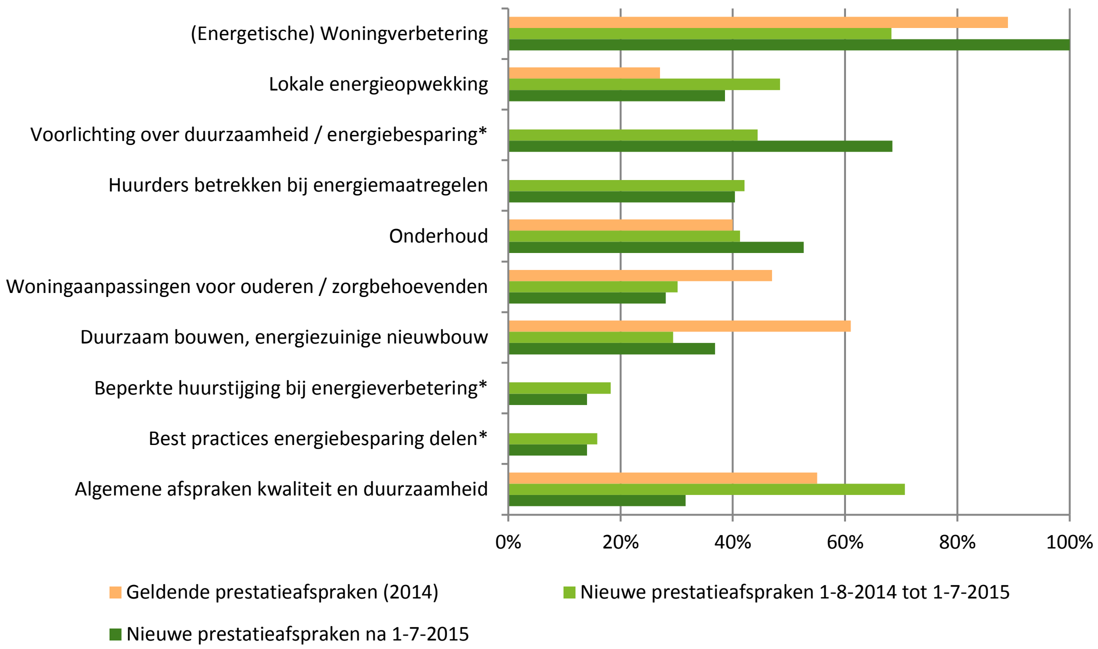
- In veel overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over wonen met zorg en woonzorgcentra. Ook zijn er veel afspraken gemaakt over de ouderen / nultredenwoningen. Ook dit is min of meer gelijk aan het beeld van 2014. Door de sterke opkomst van afspraken over statushouders wordt de focus wel verbreed over meer thema's dan voor juli 2015.
- In zeer veel prestatieafspraken wordt aangegeven dat er voldoende huisvesting wordt geboden voor bijzondere doelgroepen, zonder dat de doelgroep met naam wordt benoemd. Deze ruim gedefinieerde afspraak scoort vooral erg hoog in de nieuwe overeenkomsten tot juli 2015 (60%).

- Het aandeel afspraken over sluiting / transformatie van zorgvastgoed en het huisvesten van de huurtoeslaggroep en de inkomensgroep tot €34.911 is in het afgelopen jaar sterk toegenomen (32%, in 2014 nog 1%). Wel komen deze onderwerpen minder vaak terug in de nieuwste afspraken sinds 1 juli 2015.
- Over een aantal specifieke doelgroepen zijn er juist relatief minder afspraken gemaakt (studenten / jongeren, gehandicapten, laagste 20% inkomens en recent gescheidenen).

4.6 Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad

Bij het thema kwaliteit en duurzaamheid worden verreweg de meeste afspraken gemaakt over het verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Maar daarnaast is er een verschuiving te zien; relatief minder vaak gaan afspraken over duurzame nieuwbouw (dit is immers wettelijk geregeld in het Bouwbesluit) en er is meer aandacht voor het betrekken van de huurder en het creëren van een goede balans tussen de kosten van de energiebesparende maatregel en beperking van de woonlasten.

Figuur 4.6: Aandeel gemaakte prestatieafspraken (voor en na 1 juli 2015) over het thema 'kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad', afgezet tegen het aandeel geldende prestatieafspraken uit 2014 over dit thema



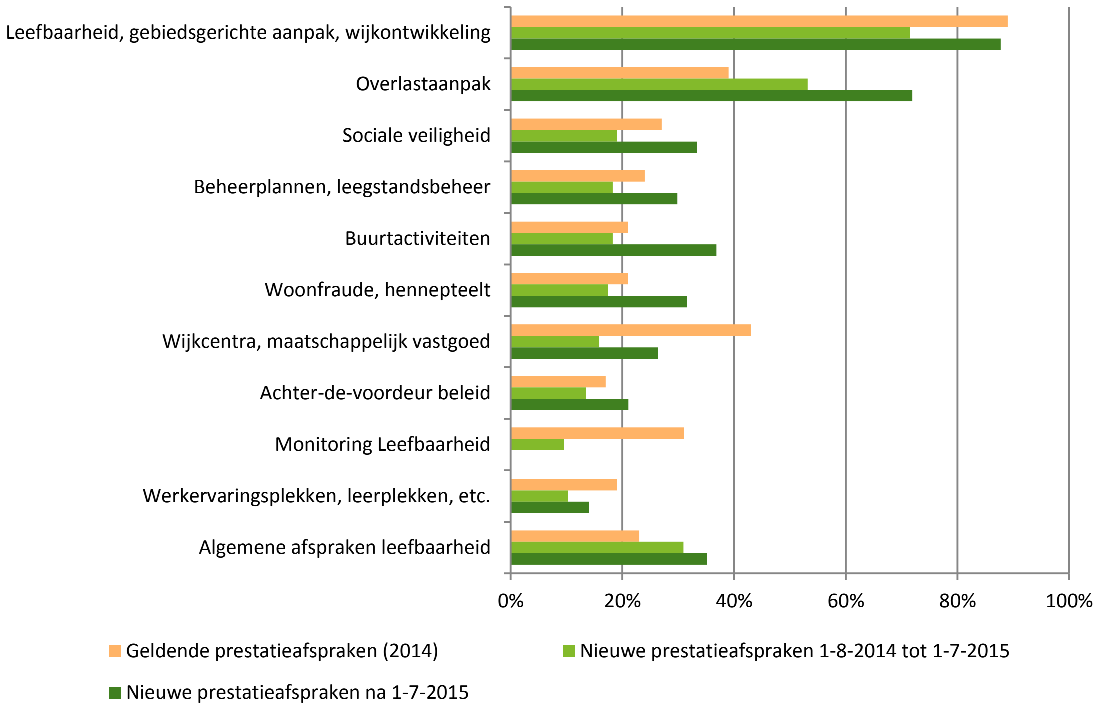
*Nieuwe categorie in 2015
Bron: Companen 2015.

- De meeste afspraken op het vlak van duurzaamheid en kwaliteit worden gemaakt over woningverbetering (energetisch of op andere wijze). Na een afname van het aandeel in de periode tot 1 juli 2015, worden nu weer meer prestatieafspraken voorzien van afspraken op dit thema.
- Het geven van voorlichting op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing is duidelijk in opkomst. Ook worden er meer afspraken gemaakt over onderhoud van de woningvoorraad dan voorheen.
- Over enkele thema's worden minder vaak afspraken gemaakt. De aandacht voor duurzaam / energiezuinig bouwen is ten opzichte van de geldende afspraken uit 2014 wat afgenomen, net als afspraken over woningaanpassingen voor ouderen.

4.7 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed zijn in de periode augustus 2014 tot juli 2015 duidelijk minder vaak aan de orde gekomen bij prestatieafspraken dan in voorgaande jaren. Vrijwel alle thema's kwamen minder vaak voor in de prestatieafspraken dan in het onderzoek van 2014. Vooral op het vlak van wijkcentra en maatschappelijk vastgoed was een sterke afname van afspraken te zien. De eerste prestatieafspraken sinds de herziene Woningwet laten weer een toenemend aantal afspraken over leefbaarheid zien. De wettelijke verplichting om prestatieafspraken over dit thema te maken, als de corporatie in de toekomst nog investeringen in leefbaarheid wil doen, speelt hier in waarschijnlijk een belangrijke rol in het toegenomen aantal afspraken sinds 1 juli 2015. Een andere mogelijke verklaring voor de toegenomen afspraken is dat met de definitieve vaststelling van de Woningwet meer duidelijkheid is gekomen over de exacte mogelijkheden van corporaties om op dit thema een rol te vervullen.
Verder valt de verminderde aandacht voor het monitoren van de leefbaarheid op.

Figuur 4.7: Aandeel gemaakte prestatieafspraken (voor en na 1 juli 2015) over het thema 'leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed', afgezet tegen het aandeel geldende prestatieafspraken uit 2014 over dit thema



Bron: Companen 2015.

- Op het vlak van leefbaarheid zijn er vooral afspraken gemaakt over het thema leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, gevolgd door overlastaanpak. Het aandeel afspraken over overlastaanpak neemt wel toe ten opzichte van leefbaarheid en gebiedsgerichte aanpak.
- Na een afname van leefbaarheidsafspraken in de periode voor 1 juli 2015, laten de eerste prestatieafspraken sinds de herziene Woningwet een herwonnen aandacht voor het thema zien. Over onderwerpen als overlastaanpak, sociale veiligheid, leegstandsbeheer, buurtactiviteiten,

woonfraude en achter-de-voordeur beleid worden zelfs meer afspraken gemaakt dan in de geldende afspraken van 2014.

- Bij de overige afspraken rond leefbaarheid zijn onder andere genoemd: het financieel ondersteunen door de gemeente van bewonersinitiatieven om de veiligheid te vergroten, corporaties die verantwoordelijkheid nemen bij de gladheidsbestrijding bij ouderencomplexen en het streven naar adequate verlichting bij achterpaden.

4.8 Afspraken om iets niet te doen

Verreweg de meeste afspraken worden gemaakt waarbij actie wordt ondernomen om een knelpunt op de woningmarkt aan te pakken. Maar soms wordt er tussen de partijen afgesproken om op een bepaald thema juist niets te doen. Voorbeelden hiervan zijn:

- Het komend jaar worden geen woningen verkocht door de corporatie.
- Er zullen de komende periode geen sociale huurwoningen gesloopt worden.
- De corporatie investeert niet langer in de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed.

In onderstaande tabel staan de tien onderwerpen waarbij het afgelopen anderhalf jaar het vaakst is afgesproken om geen actie te ondernemen.

Tabel 4.1: Top 10 onderwerpen waarover afspraken worden gemaakt om iets niet te doen

	Thema	1-8-2014 tot 1-7-2015	Sinds 1-7-2015	Totaal aantal afspraken	Aandeel op totaal afspraken
1.	Algemene afspraken nieuwbouw	10	-	10	5%
2.	Sloop van woningen	2	4	6	3%
3.	Nieuwbouw van koopwoningen	1	3	4	2%
4.	Verkoop van huurwoningen	4	-	4	2%
5.	Liberalisatie van huurwoningen	-	4	4	2%
6.	Onderhoud van bestaande voorraad	4	-	4	2%
7.	(Energetische) woningverbetering	3	1	4	2%
8.	Afspraken huurtoeslag- / EC-doelgroep	2	1	3	1%
9.	Overige maatregelen middeninkomens	3	-	3	1%
10.	Afspraken over studenten / jongeren	2	1	3	1%

Bron: Companen 2015.

Het gaat om een beperkt aantal afspraken dat gemaakt wordt om iets niet te doen. De meest gemaakte afspraak om niets te doen, heeft betrekking op algemene afspraken over nieuwbouw. Dit kwam in 5% van de bilaterale afspraken sinds augustus 2014 voor (10 afspraken).
Sommige 'geen actie-afspraken' zijn vooral in de periode tot 1 juli 2015 gemaakt. Andere afspraken zijn voornamelijk na 1 juli 2015 opgenomen, zoals het niet liberaliseren of verkopen van woningen. Ook hier ligt weer een duidelijke relatie met de herziene Woningwet.

5 Prestaties op de vier prioriteiten

Lokale vraagstukken bepalen uiteraard een belangrijk deel van de inhoud van de afspraken die gemaakt worden. Daarnaast stelt de Minister van Wonen periodiek een lijst van volkshuisvestelijke prioriteiten op die corporaties bij hun bod op de woonvisie moeten betrekken. De huidige prioriteiten zijn:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

Er moeten voldoende woningen beschikbaar zijn in de categorie tot de aftoppingsgrens en tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. Te denken valt aan: een beheerste jaarlijkse huurverhoging, afspraken over de wijze van woonruimteverdeling, het bevorderen van doorstroming. Bij nieuwbouw is het belangrijk dat er afspraken worden gemaakt over de wijze waarop betaalbare nieuwbouw kan worden gerealiseerd. Tot slot is het van belang om woningzoekenden goed te informeren over de hoogte van de woonlasten in relatie tot hun eigen financiële mogelijkheden.

2. Naar een energiezuinige woningvoorraad

In het Nationaal Energieakkoord is de doelstelling opgenomen om het corporatiebezit in 2020 naar een Energie Index (EI) van 1,25[3] te brengen. Om dit te bereiken, is het aanbrengen van meer energetische woningverbeteringen in het bestaande bezit een belangrijke opgave, maar ook energieopwekkende maatregelen (zonnepanelen, warmtekoude installaties) zijn een optie. Verder moet er een juiste balans zijn tussen de kosten van de investering en de betaalbaarheid van het wonen. Ook het betrekken van de huurder bij het investeren in energiezuinige woningen is belangrijk.

3. Urgente doelgroepen: verblijfsgerechtigden

Door de sterke toename aan statushouders groeit de taakstelling voor corporaties en gemeenten om deze doelgroep te huisvesten. Vaak kan dat via reguliere sociale huurwoningen, maar soms is de druk te groot. Bovendien komen er steeds meer spoedzoekers die niet tot de groep urgente woningzoekenden behoren, die mogelijk snel aan woonruimte geholpen kan worden via onconventionele huisvesting, zoals het herbestemmen van kantoren of leegstaand zorgvastgoed. Ook oplossingen via tijdelijke huur en het delen van woonruimte(n) zijn daarbij mogelijk.

4. Wonen met zorg, ouderenhuisvesting

Door de extramuralisering zullen steeds meer mensen met een zorgvraag langer zelfstandig blijven wonen, ook in de sociale huur. Daarvoor is het ten eerste noodzakelijk om goed zicht te hebben op de omvang van de vraag. Vervolgens moet er voor voldoende passende woningen voor de groeiende groep mensen met een zorgvraag gezorgd worden, bijvoorbeeld via kleinschalige geclusterde woonvormen. Tot slot zal er gekeken moeten worden naar hoe om te gaan met leegstaand zorgvastgoed, als gevolg van het langer zelfstandig wonen.

Bij de analyse van de prestatieafspraken zijn de huidige prioriteiten terloops al besproken. In dit hoofdstuk worden de afspraken bij de huidige vier prioriteiten nog eens nader belicht.

[3] Correspondeert met Energielabel B.

5.1 Prioriteiten waarover afspraken zijn gemaakt

De subthema's zijn geordend naar de vier prioriteiten. Per prioriteit zijn alle gemaakte afspraken sinds augustus 2014 geïnventariseerd. Uit de analyse blijkt dat alle prioriteiten veel aandacht krijgen in de prestatieafspraken. Over de prioriteit wonen met zorg worden het vaakst afspraken gemaakt.

Tabel 5.1: Gemaakte prestatieafspraken met betrekking tot de vier volkshuisvestelijke prioriteiten (sinds 1-8-2014) - alle afspraken geïnventariseerd

Prioriteit	Geen Afspraak	Benoemde intentie	Proces-afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak
1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid doelgroep	5%	57%	88%	25%	51%
2. Energiezuinige woningvoorraad	5%	44%	81%	37%	44%
3. Urgente doelgroepen: verblijfsgerechtigden	10%	63%	72%	23%	17%
4. Wonen met zorg, ouderenhuisvesting	4%	46%	89%	19%	14%

Bron: Companen, 2015.

- Uit de tabel blijkt dat bij elke prioriteit 90% of meer van de overeenkomsten hierover een of meerdere afspraken heeft vastgelegd.
- Voor elke prioriteit geldt dat vooral veel procesafspraken worden gemaakt, gevolgd door benoemde intenties. Bij prioriteiten betaalbaarheid en energiezuinigheid worden relatief de meeste concrete afspraken gemaakt.

Afspraken per subthema

In onderstaande tabel staan de verschillende afspraken die gemaakt zijn op het vlak van de vier prioriteiten weergegeven, maar nu uitgesplitst naar de verschillende subthema's (de prestaties die gemeenten en corporaties kunnen leveren om de ambities op de vier prioriteiten waar te maken). Afspraken over het herbestemmen van (zorg)vastgoed, komen bij meerdere prioriteiten terug (zowel prioriteit 1, 3 als 4).

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

De meeste afspraken bij prioriteit zijn gemaakt op het vlak van de omvang van de kernvoorraad en de woonruimteverdeling. Het gaat dan met name om procesafspraken, gevolgd door concrete, kwantitatieve afspraken. Over nieuwbouw tot de aftoppingsgrens zijn minder afspraken gemaakt, maar dit zijn verhoudingsgewijs wel het vaakst concrete afspraken.

Tabel 5.2: Gemaakte prestatieafspraken met betrekking tot prioriteit 1: betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep, naar subthema's (sinds 1-8-2014)

Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Procesafspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
Omvang doelgroep / kernvoorraad	46	5	68	6	60	75%	47%
Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	46	3	75	14	47	75%	44%
Doorstroming, seniorenmakelaar, etc.	87	15	76	3	4	53%	7%
Informeren bewustwording woonlasten	130	6	39	8	2	30%	18%
Hoogte jaarlijkse huurverhoging	149	8	3	12	13	19%	69%
Herbestemming kantoren, leegstaand vastgoed	149	9	27	0	0	19%	0%
Nieuwbouw tot aftoppingsgrens	167	0	1	0	17	10%	94%
Huurharmonisatie	170	6	0	5	4	8%	60%
Nieuwe bouwmethoden betaalbare woningen	179	0	6	0	0	3%	0%

Bron: Companen, 2015.

2. Naar een energiezuinige woningvoorraad

De meeste afspraken bij dit thema zijn gemaakt op het vlak van energetische woningverbetering. Met name sinds de tweede helft van 2015 wordt dit thema weer vaker in prestatieafspraken opgenomen, na een korte terugval in de periode daarvoor. Dit is tevens het thema (samen met duurzaam bouwen) waarop de meeste concrete afspraken worden gemaakt. Bij de overige thema's gaat het met name om procesafspraken.

Tabel 5.3: Gemaakte prestatieafspraken met betrekking tot prioriteit 2: naar een energiezuinige woningvoorraad, naar subthema's (sinds 1-8-2014)

Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Procesafspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
(Energetische) Woningverbetering	42	13	26	28	76	77%	73%
Lokale energieopwekking	102	14	65	2	2	45%	5%
Huurders betrekken bij energiemaatregelen	109	4	60	9	3	41%	16%
Duurzaam bouwen, energiezuinige nieuwbouw	127	12	26	14	6	31%	34%
Beperkte huurstijging bij energieverbetering	154	9	21	0	1	17%	3%
Best pratices energiebesparing delen	157	9	19	0	0	15%	0%

Bron: Companen, 2015.

3. Urgente doelgroepen: verblijfsgerechtigden

Zoals eerder geconstateerd is dit thema sterk in opkomst door de vluchtelingenproblematiek. De meeste afspraken worden dan ook gemaakt over de huisvesting van statushouders. Daarnaast gaan veel prestatieafspraken in op de huisvesting van andere urgente doelgroepen. Afspraken over herbestemming van vastgoed als mogelijkheid om deze doelgroepen te huisvesten, komen aanzienlijk minder voor.

Tabel 5.4: Gemaakte prestatieafspraken met betrekking tot prioriteit 3: Urgente doelgroepen, verblijfsgerechtigden, naar subthema's (sinds 1-8-2014)

Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Procesafspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
Huisvesting statushouders	58	28	45	30	24	69%	43%
Huisvesting overige urgente doelgroepen	86	16	54	10	19	54%	29%
Sluiting/afstoting/herbestemming zorgvastgoed	136	40	9	0	0	26%	0%
Herbestemming kantoren, leegstaand vastgoed	149	9	27	0	0	19%	0%

Bron: Companen, 2015.

4. Wonen met zorg, ouderenhuisvesting

Afspraken over vormen van wonen met zorg en meer specifieke woonzorgcentra komen het meest voor als het gaat om prioriteit 4, gevolgd door het aanbod aan nultredenwoningen. Afspraken over het aanbod van geclusterde woonvormen komen niet of nauwelijks voor in de overeenkomsten van de afgelopen anderhalf jaar.

Tabel 5.5: Gemaakte prestatieafspraken met betrekking tot prioriteit 4: Wonen met zorg, ouderenhuisvesting, naar subthema's (sinds 1-8-2014)

Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Procesafspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
Wonen met zorg, woonzorgcentrum, etc.	58	12	89	14	12	69%	20%
Huisvesting ouderen, nultredenwoning, etc.	69	24	67	12	13	63%	22%
Afstemming vraag/aanbod zorgdoelgroepen	118	7	57	3	0	36%	4%
Woningaanpassingen ouderen/zorgbehoevenden	129	12	30	6	8	30%	25%
Sluiting/afstoting/herbestemming zorgvastgoed	136	40	9	0	0	26%	0%
Best practices wonen zorg delen	164	3	16	2	0	11%	10%
Aanbod geclusterde woonvormen	182	0	0	3	0	2%	0%

Bron: Companen, 2015.

6 Werken volgens de Woningwet 2015

In de Woningwet 2015 is de cyclus prestatieafspraken uitgewerkt. Gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties worden geacht volgens een vastgesteld proces tot prestatieafspraken te komen. Ook gelden er inhoudelijke verplichtingen en wensen ten aanzien van het bod en de prestatieafspraken. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat corporaties naar redelijkheid aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente bij moeten dragen. Corporaties brengen hiertoe jaarlijks een bod uit op het volkshuisvestingsbeleid, wat vaak is vastgelegd in de woonvisie. Dit bod is een overzicht van voorgenomen activiteiten. Op basis van het bod komen partijen jaarlijks tot prestatieafspraken waarbij gemeente, corporatie en huurdersorganisatie gelijkwaardig aan tafel zitten. De prestatieafspraken worden voor 15 december naar de Autoriteit Woningcorporaties verstuurd.

In dit onderzoek hebben wij door middel van een internetenquête onder gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties onderzocht in welke mate al conform de cyclus prestatieafspraken wordt gewerkt en in welke mate de voorwaarden om dit te doen aanwezig zijn. Vormt de woonvisie een basis voor prestatieafspraken? Welke partijen worden betrokken bij het opstellen van woonvisie en prestatieafspraken?

Verantwoording

Onder alle gemeenten is een steekproef van 28 gemeenten[4] getrokken die een uitnodiging hebben gekregen om de enquête in te vullen. De in deze gemeente werkzame corporaties en hun huurdersorganisaties kregen eveneens een uitnodiging voor deelname aan het onderzoek. Uiteindelijk heeft 40% van de aangeschreven organisaties de enquête ingevuld, dit is voldoende om betrouwbare uitspraken te doen.

Tabel 6.1: Responsverantwoording enquête proces rond prestatieafspraken

Aangeschreven partijen	Steekproef	Aantal respondenten	Respons %
Gemeenten	28	14 (22%)	50%
Corporaties	67	36 (55%)	54%
Huurdersorganisaties	67	15 (23%)	22%
Totaal	162	65 (100%)	40%

Bron: Companen, 2015.

Onder gemeenten en corporaties bedroeg deze (minstens) 50%, onder huurders 22%. De onderzoeksresultaten die enkel gebaseerd zijn op antwoorden van huurdersorganisaties, moeten daarom als indicatief worden beschouwd. Daar waar dit het geval is, is dit vermeld.

Opvallende resultaten

- Daar waar in 2014 en 2015 prestatieafspraken werden gemaakt, is al redelijk in lijn van de Woningwet 2015 gewerkt. Als dit niet zo is, wil men dit in nagenoeg alle gevallen gaan doen.
- De woonvisie zelf vormt doorgaans een goede basis voor de afspraken, soms is de visie te abstract of ambitieus. De woonvisie wordt met corporaties afgestemd, met de huurdersorganisaties in mindere mate.

[4] In de steekproefbepaling is gekozen voor een verdeling over G4-gemeenten / corporaties, gemeenten / corporaties uit de G32 en gemeenten / corporaties van buiten de G32. Uiteraard is gekozen voor gemeenten waar prestatieafspraken waren gemaakt in de onderzoeksperiode.

- Twee derde van de corporaties heeft een bod verstuurd naar de gemeente en huurdersorganisatie. Bijna de helft hiervan heeft een financiële paragraaf bijgevoegd. Het bod sloot in vrijwel alle gevallen goed aan op de woonvisie. Het bod is echter in een derde van de gevallen níet afgestemd met de eigen huurdersorganisatie, wat te maken kan hebben met de krappe tijd die hiervoor in 2015 beschikbaar was.
- Bij ruim 70% van de respondenten zijn er op dit moment geldende prestatieafspraken tussen de corporatie(s) en de gemeente. Voor nog eens 17% geldt dat men nog bezig is met het opstellen van de prestatieafspraken. In twee derde van de gemeenten worden ze jaarlijks geactualiseerd. Vaak is de gemeente of corporatie initiatiefnemer, maar de prestatieafspraken zijn doorgaans een gezamenlijk product. De mogelijkheid tot inbreng van de huurdersorganisaties en de gelijkwaardigheid in het proces, betekent niet dat iedere partij ook evenveel inbreng heeft in de praktijk. Slechts in de helft van de gevallen is er sprake van evenveel inbreng. Dit neemt wel sterk toe.
- Meer inzicht in de financiën van de corporatie wordt als belangrijkste kans van de Woningwet 2015 gezien en daarnaast de invloed van de huurdersorganisatie en gemeente op het functioneren van de corporatie. Risico's zijn gelegen in de capaciteit die het vraagt van huurdersorganisaties, corporaties respectievelijk gemeenten. Daarnaast worden de administratieve verplichtingen gezien als risico en maken respondenten zich zorgen dat er irreële verwachtingen over de inzet van corporaties ontstaan.

6.1 Werkt men conform Woningwet?

Een aantal feiten

Bij ruim 70% van de respondenten zijn er op dit moment geldende prestatieafspraken tussen de corporatie(s) en de gemeente. Voor nog eens 17% geldt dat men nog bezig is met het opstellen van de prestatieafspraken. De overige respondenten geven aan dat er geen geldende prestatieafspraken zijn en dat deze voorlopig ook niet worden opgesteld. Ruim twee derde actualiseert de prestatieafspraken jaarlijks.
In 71% van de gevallen is een bod uitgebracht. De woonvisie vormt de basis. In 81% van de gemeenten met prestatieafspraken is een geldende woonvisie.

Deels in lijn met Woningwet 2015

We vroegen partijen in welke mate zij nu werken of gaan werken in overeenstemming met de cyclus prestatieafspraken conform Woningwet 2015. Hierbij maakten we onderscheid naar de volgende zaken:
1) gemeente maakt het geldende volkshuisvestingsbeleid kenbaar aan de corporatie;
2) de corporatie brengt een bod uit (overzicht van voorgenomen activiteiten met financiële paragraaf);
3) de corporatie stemt het bod af met de eigen huurdersorganisatie
4) partijen maken prestatieafspraken waarbij iedere partij gelijkwaardig aan tafel zit.

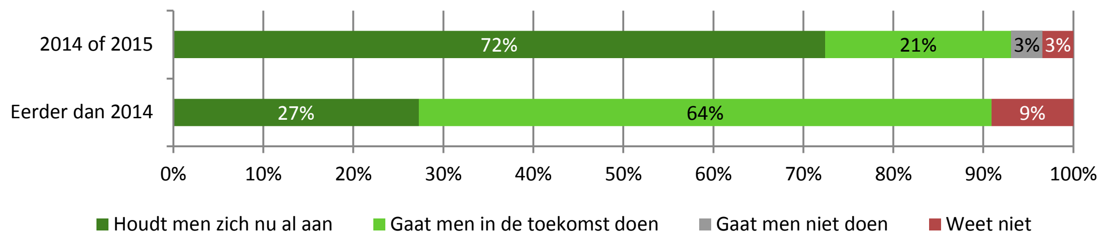
Uit de enquête blijkt dat daar waar in 2014 en 2015 prestatieafspraken werden gemaakt, al redelijk in lijn van de Woningwet 2015 is gewerkt. Als dit niet zo is, wil men dit in nagenoeg alle gevallen gaan doen.

- Daar waar in 2014 of 2015 prestatieafspraken zijn gemaakt, stuurde twee derde van de gemeenten het volkshuisvestingsbeleid naar de corporaties. Bij oudere prestatieafspraken, was dit in wat mindere mate het geval (55%).
- Het bod is sterk in opkomst: 69% van de corporaties met recente prestatieafspraken heeft een bod uitgebracht, in gemeenten met oudere afspraken bedroeg dit nog maar 36%. Daar waar geen bod is uitgebracht, wil men het in de toekomst wel gaan doen (enkele uitzonderingen daargelaten). Men zag 2015 als een overgangsjaar, waarbij vanaf 2016 de deadlines beter haalbaar zijn. Soms was er

geen geldende woonvisie waarop een bod kon worden uitgebracht. De enkele partijen die mogelijk niet met een bod zullen gaan werken, geven als reden dat de betrokkenheid van de corporatie bij de woonvisie is te zien als een gemeenschappelijke formulering van hun bijdrage. Nadeel van deze aanpak is dat de afstemming met de eigen huurdersorganisatie ontbreekt, als deze niet ook intensief bij de woonvisie betrokken wordt.

- Opmerkelijk is dat in een derde van de gevallen het bod niet is afgestemd met de huurdersorganisatie. Wel willen alle partijen dit gaan doen. Ook hier werd het overgangsjaar als reden aangevoerd, met de korte termijn tussen de inwerkingtreding van de wet en het uitbrengen van het bod, waardoor het betrekken van de huurdersorganisaties niet goed mogelijk was. Als overige redenen voor het niet betrekken van de huurdersorganisatie bij het bod, wordt genoemd dat zij al zijn betrokken bij de strategische keuzes die in de begroting beslag krijgen, dat er al jaren een goede samenwerking is waardoor afstemming van het bod niet nodig is, en dat de huurdersorganisatie inspraak krijgt op de concept-prestatieafspraken.
- Vaak wordt de huurdersorganisatie wel betrokken bij beleid en prestatieafspraken.

Figuur 6.1: Mate waarin prestatieafspraken zijn gemaakt, waarbij gemeente, corporatie(s) en huurdersorganisatie(s) gelijkwaardig aan tafel zitten, afgezet tegen het jaar waarin prestatieafspraken zijn gesloten



Bron: Enquête Companen.

- Er is een grote toename zichtbaar in de situaties waar gemeente, corporatie(s) en huurdersorganisatie(s) gelijkwaardig aan tafel zitten bij het maken van prestatieafspraken. In gemeenten met oudere prestatieafspraken bedroeg dit 24%, bij recente prestatieafspraken was dit in 72% van de situaties het geval. Daar waar partijen niet willen of niet weten of zij gelijkwaardig prestatieafspraken willen maken, is er onvoldoende overleg geweest over de te volgen aanpak.

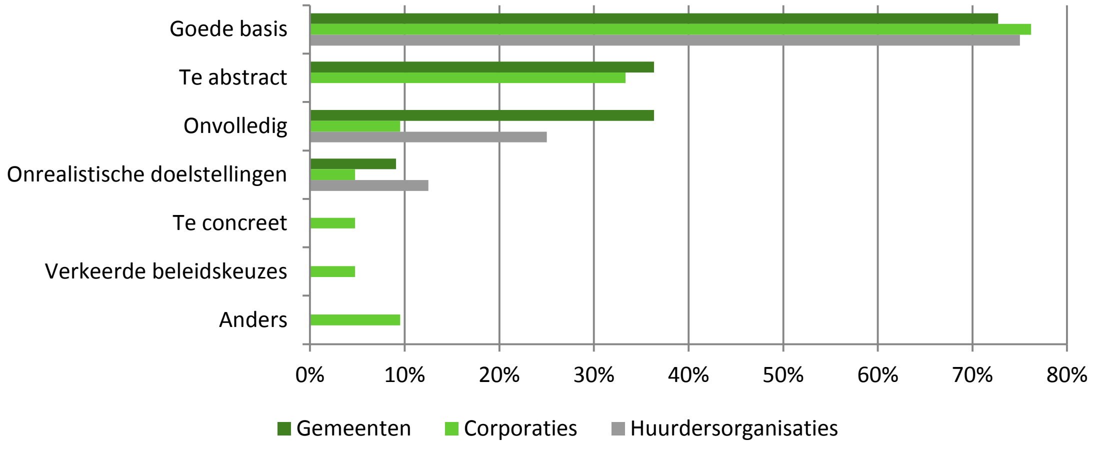
6.2 Woonvisie is basis voor prestatieafspraken

Vanuit de Woningwet 2015 vormt het volkshuisvestingsbeleid de basis voor prestatieafspraken. De corporatie dient hieraan een redelijke bijdrage te leveren. Voor een goede samenwerking bij het maken van prestatieafspraken, ligt het voor de hand dat corporaties en huurdersorganisatie betrokken zijn bij de totstandkoming van het volkshuisvestingsbeleid. In veel gevallen gebeurt dit ook, maar partijen voelen zich niet altijd serieus genomen. De woonvisie zelf vormt doorgaans een goede basis voor de afspraken.

Het merendeel van de gemeenten met prestatieafspraken beschikt over een woonvisie (85%) of is bezig met het opstellen ervan (4%). De helft hiervan is in 2014 of 2015 opgesteld. In de meeste gevallen wordt de woonvisie als goede basis beschouwd voor de prestatieafspraken. Sommige woonvisies worden te abstract of ambitieus gevonden. Daar waar uitvoeringsplannen zijn opgenomen in de woonvisie, bieden

deze in veel gevallen wel de gewenste mate van concreetheid, zo blijkt uit de toelichting van respondenten. Enkele woonvisies blijken te gedateerd om prestatieafspraken op te baseren.

Figuur 6.2: Woonvisie als basis voor de prestatieafspraken



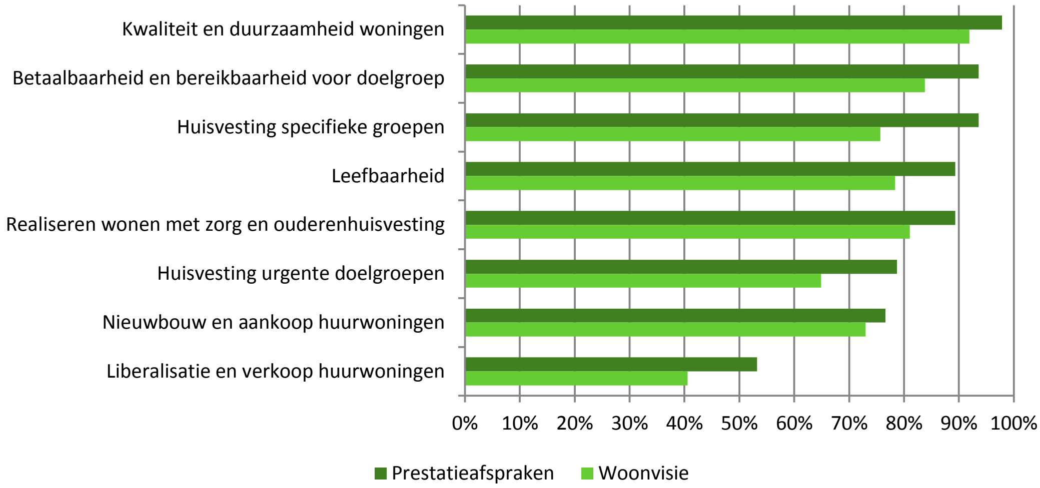
Bron: Enquête Companen.

Woonvisie bevat minder onderwerpen dan prestatieafspraken

Niet alle onderwerpen waarover prestatieafspraken zijn gemaakt, komen in de woonvisie aan bod. Dit is te verklaren doordat bij prestatieafspraken nieuwe thema's worden aangedragen (door corporaties) die niet in de woonvisie staan. Ook zijn prestatieafspraken vaak een concrete uitwerking van de woonvisie. Zeker als deze abstract is, zullen onderwerpen wel in de prestatieafspraken staan die niet in de woonvisie te vinden zijn. Bovendien wordt een aantal woonvisies onvolledig geacht.

Corporaties dienen volgens de Woningwet in hun bod in te gaan op de onderwerpen liberalisatie en verkoop van huurwoningen; nieuwbouw en aankoop van huurwoningen; betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de laagste inkomens; huisvesting van specifieke groepen; kwaliteit en duurzaamheid van woningen en leefbaarheid. Het doel is dat hierover ook prestatieafspraken worden gemaakt. Daarnaast zijn er vier volkshuisvestingsprioriteiten benoemd, waarover het Rijk graag afspraken gemaakt ziet worden: betaalbaarheid en beschikbaarheid; realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad; huisvesten van urgente doelgroepen en realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting.

Figuur 6.3: Inhoud van woonvisie en prestatieafspraken



Noot: deze resultaten wijken af van het overzicht in hoofdstuk 3. Dit is te verklaren door de selectieve respons.
Bron: Enquête Companen.

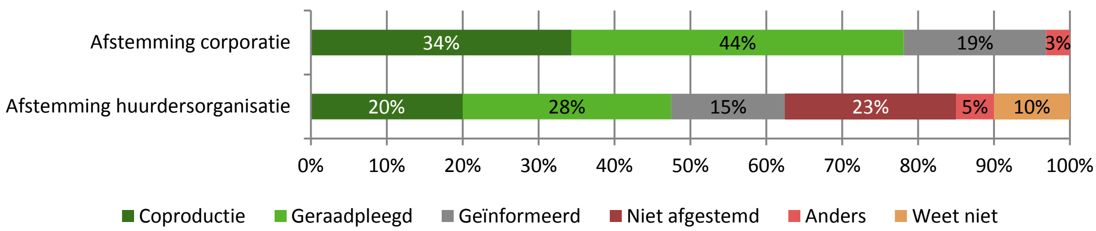
Met name specifieke doelgroepen, urgente doelgroepen en liberalisatie en verkoop zijn vaker onderwerp van prestatieafspraken dan ze in de woonvisie aan de orde zijn. Bij kwaliteit en nieuwbouw zijn woonvisie en prestatieafspraken in lijn met elkaar.

Afstemming

Afstemming met corporaties en in beperktere mate met huurdersorganisaties

De woonvisies zijn afgestemd met de corporaties. Meestal betrof het raadpleging maar ook vaak coproductie. Een vijfde van de corporaties werd slechts geïnformeerd over de woonvisie. Een ander beeld wordt zichtbaar bij de huurdersorganisaties: met 23% van de huurdersorganisaties is de woonvisie niet afgestemd en nog eens 13% is er slechts over geïnformeerd. Andersom is er in 20% van de gevallen sprake van coproductie.

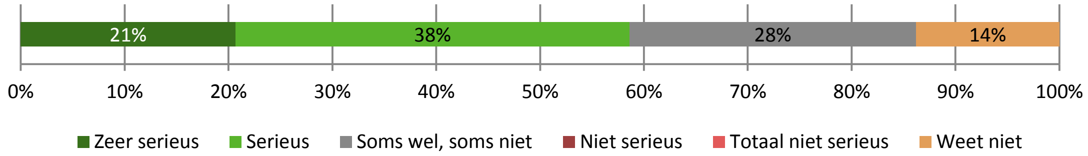
Figuur 6.4: Mate van betrokkenheid van corporaties en huurdersorganisaties bij opstellen woonvisie



Bron: Enquête Companen.

Indien corporaties en huurdersorganisatie betrokken worden, gaat dit niet altijd goed. Ruim een kwart van de partijen geeft aan dat zij zich soms wel, maar soms ook niet serieus genomen voelt (28%). De meerderheid (59%) geeft daarentegen aan dat hun inbreng wel serieus wordt genomen.

Figuur 6.5 Mate waarin bijdrage van betrokken corporaties en huurdersorganisaties serieus wordt genomen.



Bron: Enquête Companen

Regelmatig regionale afstemming
Bij 59% van de woonvisies heeft afstemming met regiogemeenten plaatsgevonden. Enerzijds hebben de regiogemeenten een zienswijze kunnen geven over de lokale woonvisie, anderzijds was er een regionale woonvisie die aansluit op de lokale woonopgaven.

6.3 Het bod: vaak verstuurd, niet altijd afgestemd

Onderdeel van de cyclus prestatieafspraken is het uitbrengen van een bod, waarbij wordt overlegd met de eigen huurdersorganisatie. Twee derde van de corporaties heeft een bod verstuurd naar de gemeente en huurdersorganisatie. Bijna de helft hiervan heeft een financiële paragraaf bijgevoegd.
Het bod vormt meestal een goede basis voor de prestatieafspraken en leidt tot scherpte. Het maakt duidelijk wat de corporaties te bieden hebben en waarover discussie gevoerd moet worden. In vrijwel alle gevallen sloot het bod goed aan op de woonvisie, zelden werd er te weinig of te veel geboden. Wanneer we specifiek naar de financiële paragraaf kijken, wijkt het oordeel enigszins af. 19% van de respondenten vindt dat er een financieel onvoldoende bijdrage wordt geleverd aan de woonvisie.

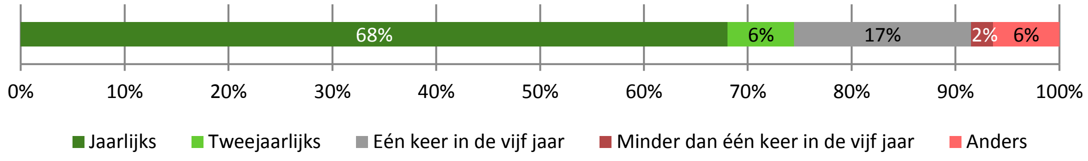
Afstemming

Volgens de wet dient over het bod overleg gevoerd te worden met de eigen huurdersorganisatie. In maar liefst 37% van de gevallen wordt niet aan deze regel voldaan: de bieding is slechts ter informatie aan de huurders voorgelegd (31%) of helemaal niet voorgelegd (6%). Als reden om het bod niet met huurders af te stemmen, wordt de beperkte tijd voor het uitbrengen van het bod in het overgangsjaar 2015 genoemd. Ook werd in enkele gevallen de betrokkenheid van huurdersorganisaties op andere momenten als argument aangedragen, namelijk bij het opstellen van beleid en bij het maken van prestatieafspraken. In meer dan de helft van de gevallen gaat het goed. Meestal zijn huurders-organisaties geraadpleegd (44%), in een beperkt aantal gevallen is echt samenwerking opgezocht (19%).

6.4 Prestatieafspraken

Van de prestatieafspraken van de respondenten is 60% in 2014 of 2015 opgesteld en in veel gevallen worden zij jaarlijks geactualiseerd. Niet alle prestatieafspraken worden actueel gehouden, 20% van de afspraken wordt eens in de vijf jaar geactualiseerd.

Figuur 6.6: Frequentie actualisatie prestatieafspraken

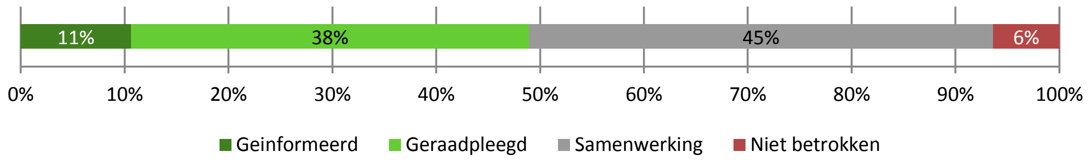


Bron: Enquête Companen.

Afstemming

Het initiatief om prestatieafspraken te maken wordt vaker genomen door de gemeente dan door de corporatie (53% versus 40%). In een beperkt aantal gevallen (7%) nam de huurdersorganisatie het initiatief. Het nemen van initiatief betekent niet dat de afspraken ook een product van de initiatiefnemer zijn. In driekwart van de gevallen waren de prestatieafspraken een gezamenlijk product, slechts in enkele gevallen wordt er eerst een voorstel uitgewerkt door de gemeente of corporatie(s). De huurdersorganisaties worden in vrijwel alle gevallen betrokken, meestal ook nauw. In bijna de helft van de gevallen is samengewerkt, waarbij huurdersorganisaties afspraken konden inbrengen.

Figuur 6.7: Mate van betrokkenheid van huurdersorganisatie(s) bij prestatieafspraken

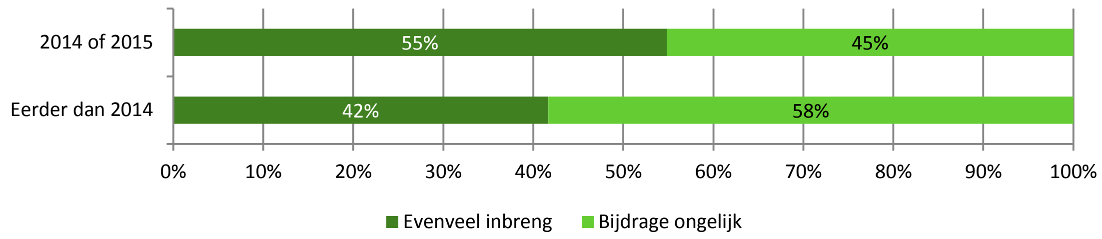


Bron: Enquête Companen.

Huurdersorganisaties minder inbreng dan de professionele partijen

De *mogelijkheid* tot inbreng van de huurdersorganisaties en de gelijkwaardigheid in het proces, betekent niet dat iedere partij ook evenveel inbreng heeft *in de praktijk*. In 51% van de gevallen wordt aangegeven dat de inbreng van de verschillende partijen gelijk is. Hoe recenter de prestatieafspraken zijn opgesteld, des te evenwichtiger de bijdrage die de betrokken partijen hebben geleverd.

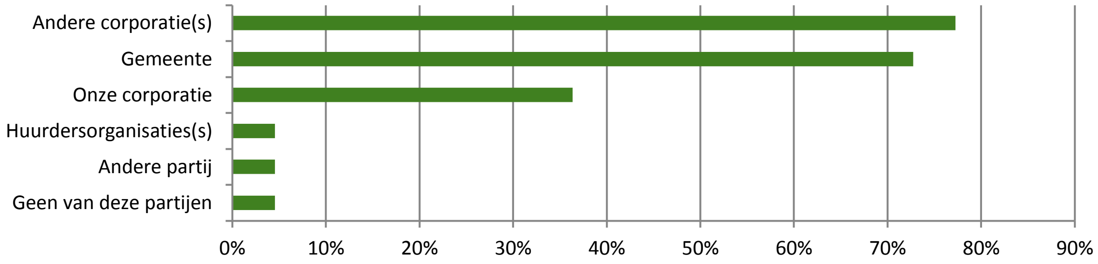
Figuur 6.8: Gelijkwaardige inbreng van betrokken partijen bij prestatieafspraken afgezet naar het startjaar



Bron: Enquête Companen.

Indien er niet evenveel inbreng is, hebben met name (andere) corporaties en de gemeente de meeste inbreng gehad. Als reden voor een ongelijke inbreng wordt aangevoerd het grotere belang dat gemeente en corporaties hebben, de grotere inhoudelijke kennis en het ter beschikking hebben van meer mensen en tijd. Het blijkt dat partijen die professioneel georganiseerd zijn hun belangen beter weten te waarborgen in de prestatieafspraken.

Figuur 6.9: Partijen met de grootste inbreng bij prestatieafspraken



Bron: Enquête Companen.

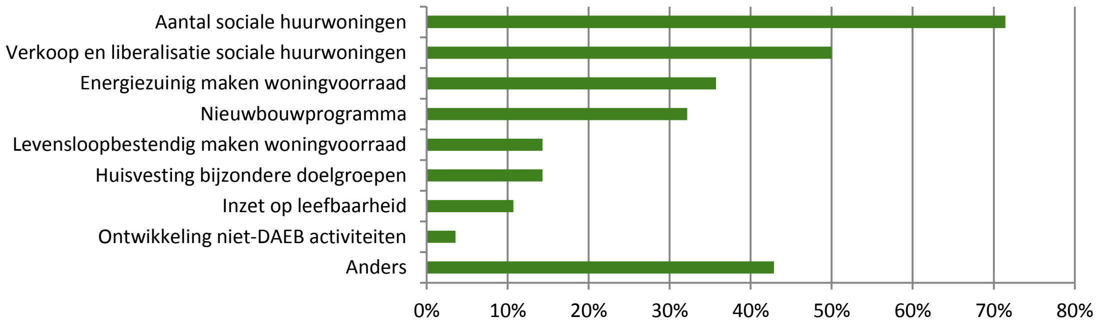
Overleg met achterban

De huurdersorganisaties die bestaan uit meerdere bewonersorganisaties, hebben de inhoud van de prestatieafspraken afgestemd met de andere bewonersorganisaties. De samenwerking met hen verliep over het algemeen goed. Daar waar dit niet zo was, lag dat aan het grote aantal bewonerscommissies. Het was moeilijk om voldoende respons van hen te krijgen, verschillende bewonerscommissies waren niet met woonbeleid op gemeenteniveau bezig maar vanuit het wijkbelang.

Discussies bij prestatieafspraken

Niet op alle onderwerpen komen prestatieafspraken even makkelijk tot stand. De meerderheid van de partijen (60%) heeft veel discussie gevoerd over één of meerdere thema's. Deze discussies gingen vooral over de ontwikkeling van de omvang van de voorraad. Over het onderwerp verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen worden vaak geen afspraken gemaakt, terwijl het wel vaak tot discussie leidt. Over de huisvesting van specifieke doelgroepen worden juist veel afspraken gemaakt, maar dit leidt weinig tot discussie. Tenslotte worden nog vaak andere onderwerpen benoemd (43%). Voorbeelden hiervan zijn: betaalbaarheid, tijdelijke en flexibelere huurcontracten en de overname van woonwagen-standplaatsen.

Figuur 6.10: Onderwerpen die tot veel discussie leidden bij prestatieafspraken



Bron: Enquête Companen

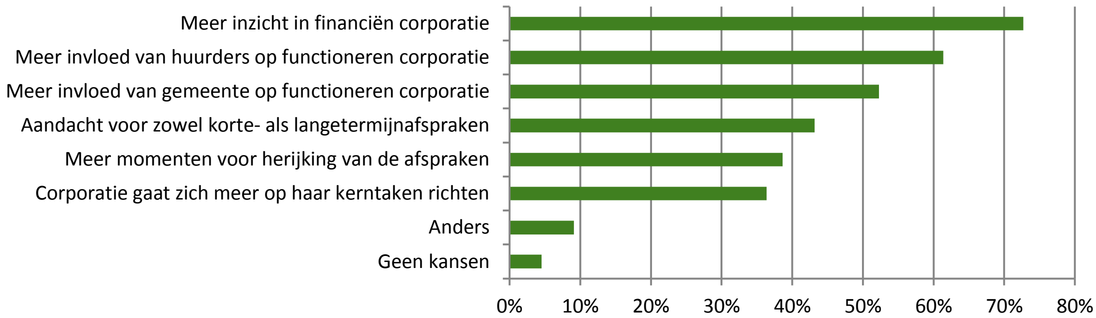
Discussies worden meestal opgelost door er procesafspraken over te maken (72%) of door een compromis te sluiten (46%). Inzet van machtsmiddelen of afzien van het maken van een afspraak komt maar zelden voor. Van de 22 respondenten die te maken hadden met hevige discussies, heeft er slechts één overwogen om tot geschilbeslechting over te gaan. Het is nog afwachten of met inwerkingtreding van de geschilregeling dit vaker overwogen wordt.

De discussies leidden niet tot slechte samenwerking. Van de respondenten noemt 85% de samenwerking goed of zeer goed, 15% niet goed, niet slecht. Daar waar de samenwerking matig verliep wordt dit door de respondenten voornamelijk de gemeente en de huurdersorganisatie verweten.

6.5 Kansen en risico's

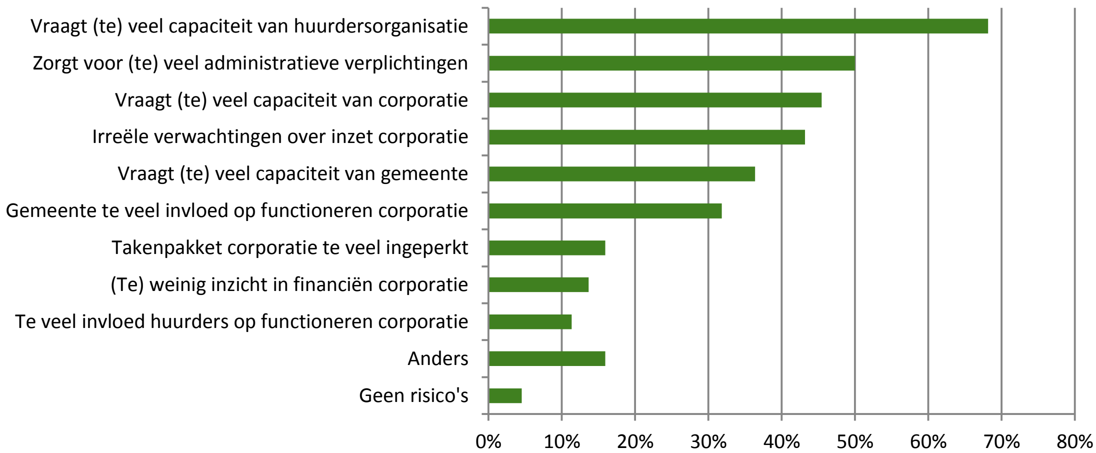
Respondenten zijn gevraagd naar de kansen en risico's van de procesgang rond het maken van prestatieafspraken conform de Woningwet 2015. Meer inzicht in de financiën van de corporatie wordt als belangrijkste winstpunt gezien. Maar ook de invloed van de huurdersorganisatie en gemeente op het functioneren van de corporatie wordt als belangrijke kans gezien. Andersom wordt ook de invloed van de huurdersorganisatie op de gemeente benoemd. Voorts worden groter draagvlak en wederzijds begrip genoemd. Opvallend is dat bij diverse vragen respondenten melden dat er voor hen niet wezenlijk iets verandert.

Figuur 6.11: Kansen als gevolg van cyclus prestatieafspraken conform Woningwet 2015



Bron: Enquête Companen.

Figuur 6.12: Risico's als gevolg van. cyclus prestatieafspraken conform Woningwet 2015



Bron: Enquête Companen.

Risico's zijn vooral gelegen in de capaciteit die het vraagt van huurdersorganisaties, corporaties respectievelijk gemeenten. Ten aanzien van huurdersorganisaties zijn er zorgen. Wordt de druk die de cyclus op vrijwilligers legt niet te groot? Spreekt het strategische karakter van de discussies hen wel aan?

Daarnaast worden de administratieve verplichtingen gezien als risico en maken respondenten zich zorgen dat er irreële verwachtingen over de inzet van corporaties ontstaan.
Respondenten refereren meermaals aan de krapte van de planning. Plannen moeten vroeg in het jaar klaar liggen, waardoor er veel tijd zit tussen plannen dan wel begroten en realisatie en de prognoses minder betrouwbaar worden. Bovendien is nu de begroting net vastgesteld, waarna de voorbereidingen voor het bod alweer beginnen. In zo’n korte tijd kunnen inzichten nauwelijks veranderen.
Meerjarenafspraken kunnen dit ondervangen. De strakke planning leidt ook tot weinig tijd voor huurdersorganisatie om hun achterban te raadplegen.
Tot slot wordt gewaarschuwd dat de lokale invulling van het wettelijke kader soms tot verwarring leidt, met gedetailleerde termijnen die afwijken van de eerdere wijze van samenwerking. De Woningwet 2015 kan dan een doel op zich worden. Het is de vraag of dit risico ook op de lange termijn speelt. In veel open vragen komt terug dat partijen in het proces aan het groeien zijn en in geest van de wet werken. Zij geven aan dat zij hieruit gaan komen.

Bijlage I: Inventarisatie en verwerking afspraken

In deze bijlage staat aangegeven op welke wijze de data verzameld is en hoe afspraken zijn gecodeerd. Voor een groot deel komt de beschrijving overeen met de bijlagen uit het onderzoek van 2014, daar waar nodig aangevuld met de wijzingen en aanvullingen die voor het nieuwe onderzoek zijn gemaakt.

Dataverzameling

In de database zijn 43 overeenkomsten gevonden die opgesteld zijn in de periode 1 augustus 2014 tot en met 1 augustus 2015. Deels zijn deze documenten via het Ministerie (19) aangeleverd. Aanvullend is een aantal documenten via een inventarisatie op internet gevonden (24). De meeste documenten zijn via nieuws- en/of Twitterberichten gevonden. Het aantal gemaakte prestatieafspraken dat op de gemeentelijke websites werd aangetroffen was beperkt. Dit komt deels doordat recent gemaakte afspraken niet altijd direct op de gemeentelijke website worden geplaatst, maar veel gemeenten gaven aan hun website publieksvriendelijker te willen maken. Websites richten zich steeds meer op vragen van burgers en het maken van afspraken, dan het beschikbaar stellen van beleidsstukken.
Hoewel de periode niet geheel vergelijkbaar is met het vorige onderzoek (in 2014 werden alle geldende prestatieafspraken geïnventariseerd, nu alleen recent opgestelde afspraken), is het aantal documenten duidelijk kleiner dan in voorgaande jaren (in de periode 2010-2014 werden er jaarlijks gemiddeld ruim 100 documenten opgesteld).

Multilaterale en bilaterale afspraken

Voor deze rapportage zijn de gemaakte afspraken geclassificeerd op het niveau van één unieke gemeente, één unieke corporatie en een bepaald tijdvak. Dit houdt in dat een overeenkomst tussen drie gemeenten en één corporatie als drie prestatieafspraken geregistreerd zijn. Andersom geldt dat één overeenkomst gemaakt tussen drie corporaties en een gemeente ook als drie prestatieafspraken geregistreerd zijn.
Op deze wijze zijn er vanuit de 43 documenten 128 prestatieafspraken afgeleid. Vrijwel alle afspraken hebben betrekking op één gemeente. Uitzondering hierop zijn de afspraken die het afgelopen jaar opgesteld zijn in de regio Haaglanden (9 gemeenten). Er was het afgelopen jaar geen sprake van overlap tussen regionale afspraken en afspraken op gemeenteniveau.
In de 128 combinaties van gemeenten en corporaties staan 715.450 corporatiewoningen. Dat is 30% van het totale corporatiebezit.

Verwerking van de afspraken

Bij de analyse van alle documenten is vastgehouden aan de werkwijze van het onderzoek uit 2014. Zodoende is het mogelijk om de resultaten uit beide onderzoeken met elkaar te vergelijken. Er is een database gemaakt van alle opgestelde prestatieafspraken in de periode 1 augustus 2014 tot en met 1 augustus 2015, geclassificeerd naar onderwerp en type afspraak. De focus is uitdrukkelijk gericht op (bindende) prestatieafspraken. Daaronder worden verstaan teksten waaruit blijkt dat de corporatie en/of de gemeente dit of dat gaat doen of toepassen. Voor gemeenten hanteren wij daarbij, in lijn met de novelle, als extra criterium dat taken die 'des gemeentes' zijn, zoals het onderhoud van de openbare ruimte, als een normale gemeentelijke activiteit worden beschouwd.
Voor het onderzoek van dit jaar worden naast afspraken bestemd voor gemeenten en corporaties, ook afspraken bestemd voor huurdersorganisaties benoemd. Dit ligt in lijn met de nieuwe wijze van samenwerking tussen de drie partijen, zoals omgeschreven in de nieuwe Woningwet.

Deze uitgangspunten betekenen dat beschouwingen over het rijksbeleid, veranderingen in de zorg of de lokale woningmarkt niet als afspraak worden genoteerd. Ook veelvuldig in de prestatieovereenkomsten voorkomende zinnen als bijvoorbeeld "Een aandachtspunt voor de gemeente is het aanpassen van de bestaande woningvoorraad aan de wens van ouderen om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen.", worden niet als afspraken genoteerd. Het betreft veelal verwijzingen naar of herhalingen van delen van woonvisies of beleidsnota's waarvan niet wordt aangegeven of de gemeente of de corporatie daar nu iets voor of mee gaat doen. Soms wordt er later in een document toch een afspraak over zo'n onderwerp gemaakt, maar niet altijd.

Afspraken met betrekking tot de samenwerking tussen gemeente en corporatie in de zin van overleg, monitoring van de prestatieovereenkomst worden niet als aparte prestatieafspraak in de database opgenomen. Voor gemeenten en corporaties die prestatieovereenkomsten hebben afgesloten ligt dit immers voor de hand. Afspraken over evaluatie van de overeenkomst, informatie-uitwisseling, monitoring, de scheiding Daeb/niet-Daeb, gebiedsvisies en ruimtelijke plannen worden wel (als aparte categorieën) opgenomen.
Een ander fenomeen dat in de prestatieovereenkomsten opduikt is het benoemen van reeds gerealiseerde projecten (4 woningen energetisch verbeterd). Deze worden voor kennisgeving aangenomen en niet in de database opgenomen.

Mededelingen over activiteiten of toepassingen, zoals bijvoorbeeld "…corporatie streeft voor langdurig blijvend bezit een kwaliteitsnorm na die neer komt op …….. Omgekeerd geldt dat in andere delen van de voorraad niet wordt geïnvesteerd, wel dat de bewoonbaarheid voldoende is" worden wel als afspraak genoteerd. Doordat deze normen in het document zijn opgenomen geeft de gemeente immers impliciet aan het hier mee eens te zijn.

Typering van prestatieafspraken

De typering van de afspraken bestaat uit vier verschillende typen. Ten opzichte van het vorige onderzoek is 'concrete afspraak' in twee afzonderlijke categorieën verdeeld:

1. Benoemde intentie
2. Procesafspraak
3. Concrete afspraak – kwalitatief
4. Concrete afspraak – kwantitatief

Benoeming intentie

Een afspraak wordt als 'benoemde intentie' gekarakteriseerd als er een handeling of toepassing wordt benoemd die niet concreet is gemaakt. Ook een afspraak die op zich wel concreet is, maar met een voorbehoud is opgenomen wordt als een benoemde intentie gekarakteriseerd. Voorbeelden zijn:

1. "De corporaties dragen bij aan de huisvesting van inwoners met een lichamelijke, geestelijke of verstandelijke handicap"
2. "Gemeente spant zich in om de starterslening voort te kunnen zetten."
3. "Uitgangspunt was het maken van concreet en SMART-geformuleerde afspraken. Daarnaast hebben we een plus geformuleerd. Dit is het deel waarop we elkaar uitdagen net een stapje harder te lopen." Een voorbeeld van zo'n plusafspraak is: "De corporaties spannen zich in om binnen het partnership bovenop de 2.000 geplande woningen in nieuwbouw 1.500 extra woningen te realiseren."

Procesafspraak

Met een procesafspraak wordt vastgelegd welke activiteiten er zullen plaatsvinden om een intentie, doel of afspraak uit te werken, te onderzoeken of te monitoren. Voorbeelden zijn:

1. "De corporaties informeren de gemeente bij nieuwe verkoopvoornemens, maar in ieder geval jaarlijks voor 1 november".
2. "De corporaties zullen de effecten van hun woonruimteverdelingssysteem evalueren….."
3. "De gemeente sluit aan bij ontwikkeling stadsregionaal convenant duurzaam bouwen (GPR-gebouw) en betrekt corporaties bij het bepalen van het ambitieniveau."
4. "Corporatie neemt deel aan het door de gemeente op te richten platform Wonen Zorg Welzijn".
5. "De gemeente en corporaties maken uiterlijk voor 1 juli 2016 op hun websites kenbaar waar en hoe door woningzoekenden een klacht kan worden ingediend ten aanzien van de toepassing en uitvoering van de regels over de woonruimteverdeling".
6. "De gemeente zal in nauwe samenwerking met woningcorporaties en zorgaanbieders een pilot opstellen waarbij een concrete invulling wordt gegeven aan het motto "zorg op afstand' voor een nader te bepalen kleine kern met behulp van elektronische hulpmiddelenzorg ("domoticazorg").
7. "Corporatie en gemeente stemmen najaar 2015 het nieuwbouwprogramma 2016-2020 af".

Concrete afspraak

Een concrete afspraak is gespecificeerd, meetbaar en heeft geen betrekking op proces-, monitorings- of onderzoeksactiviteiten. Het afspreken dat er wordt samengewerkt, een partij deelneemt aan een overleg, een onderzoek gaat doen of iets gaat monitoren is in de hier gehanteerde definitie geen concrete afspraak maar een procesafspraak.
In het onderzoek van 2015 is bij een concrete afspraak onderscheid gemaakt tussen een kwantitatieve en kwalitatieve afspraak.

Concreet en kwantitatief

Uit een kwantitatieve afspraak is direct te herleiden hoeveel woningen, huurders of andere mensen en/of objecten het gevolg merken van de gemaakte afspraak. Voorbeelden zijn:

1. "De corporatie gaat in 2016 50 nieuwe woningen bouwen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens".
2. "De corporatie gaat volgend jaar 20 sociale huurwoningen van zonnepanelen voorzien".

Concreet en kwalitatief

Een concrete, kwalitatieve afspraak is wel gespecificeerd en in grote lijnen meetbaar, maar uit de afspraak valt niet direct af te leiden hoeveel woningen, huurders of andere mensen en/of objecten het gevolg ervan merken. Voorbeelden hiervan zijn:

1. "De corporatie gaat in 2016 complex X renoveren. Hierbij gaat zij een deel van de woningen toegankelijk maken voor 55-plussers".
2. "De gemeente stelt een aantal verhuiscoaches aan, die advies aan huurders kunnen geven over de financiële en organisatorische gevolgen van verhuizen naar een aangepaste woning of de eigen woning levensloopgeschikt maken".
3. "De gemeente continueert de komende vier jaar de Starterslening".

Voorbeeld 2 en 3 komen ook voor als benoemde intentie. Het verschil is echter dat bij een concrete, kwalitatieve uitspraak duidelijk is dat de betreffende partij sowieso de afspraak gaat uitvoeren. Bij een benoemde intentie 'streeft men ernaar', of 'spant men zich in', wat betekent dat er veel meer voorbehoud zit aan de uitvoering van de afspraak.

Lastige gevallen

Verwijzingen naar andere documenten

Een probleem vormen de verwijzingen naar afspraken die in andere documenten zijn vastgelegd. Bijvoorbeeld: “De gemeente en de corporaties voeren het bouwprogramma uit zoals is overeengekomen in de Samenwerkingsovereenkomst Oosterheem.” In deze gevallen gaan wij er van uit dat uit de formulering is af te leiden dat het een concrete afspraak betreft. Afhankelijk van het onderwerp van de afspraak is de formulering toegedeeld naar de categorie concrete, kwantitatieve afspraak of concrete kwalitatieve afspraak.

Wollig taalgebruik

Wij moeten er echter op wijzen dat het interpreteren soms moeilijk is, zoals bijvoorbeeld: “In de periode van het Woonakkoord staat “Corporatie X” voor belangrijke afwegingen met betrekking tot bestaande ouderenhuisvesting. Ouderen zijn kritische woonconsumenten. De verhuurbaarheid van op zich goede woningen staat onder druk, en deze druk zal verder toenemen wanneer nieuwe sociale voorraad wordt gerealiseerd. Dit heeft vooral betrekking op de oudere woongebouwen voor senioren in het centrum van “Gemeente Y”.

Gaat de gemeente nu akkoord met de mogelijke sloop van woongebouwen? Of gaat de gemeente akkoord met slechts mondjesmaat toevoegen van nieuwe sociale voorraad? Is dit een prestatie-afspraak? Zo ja, is het onderwerp dan “ouderenhuisvesting’, “slopen van woningen” of “nieuwbouw sociale huurwoningen”? Wij kwamen tot de conclusie dat dit geen prestatieafspraak is, maar een beschouwing.

Ander voorbeeld:

“Partijen verleiden scheefwoners om te verhuizen. Dit gebeurt momenteel onder meer via de seniorenmakelaar van “Corporatie X”, door communicatie over projecten en door de bouw van goedkope nieuwbouwwoningen. In de lange termijnprognose van de gemeenten staan op dit moment 400 goedkope koopwoningen. 75 zijn reeds gerealiseerd en 300 worden volgens de prognose na 2015 opgeleverd.”

Hier is de conclusie dat dit een concrete afspraak is van (alleen) “Corporatie X” om iets dat op instemming van de gemeente kan rekenen voort te zetten. Voor de andere corporaties en de gemeente gaat het hier om een benoemde intentie.

Afspreken om niets te doen

In de documenten komt het ook voor dat een corporatie geen woningen zal bouwen, of de omvang van de betaalbare voorraad ongewijzigd laat. Hierbij wordt feitelijk (hard) afgesproken om niets te doen. Deze afspraken zijn als concrete afspraak beschouwd, maar in de codering is met een “0” aangegeven dat er niets gebeurd of dat er gestopt wordt met iets.

Proces vastleggen afspraken in database

Met deze aanpak en methodiek, zijn 3 junior-onderzoekers aan het werk gegaan. Eerst zijn een aantal prestatieafspraken uit 2014 gecodeerd, om te kijken of de wijze van analyseren tot dezelfde resultaten leidt als de score van deze afspraken in de rapportage van 2014. Daarna heeft er regelmatig overleg plaatsgevonden tussen de onderzoekers en senior-adviseurs over hoe ‘moeilijke gevallen’ te coderen en om toe te zien op een systematische en consistente verwerking van de afspraken.

- Op de papieren versies van de documenten is in de kantlijn bij elk tekstblokje een code ingevuld conform het opgestelde schema. Een collega heeft vervolgens gecontroleerd of de codes

corresponderen met de tekstblokjes en het schema (in een Excel-werkblad) ingevuld en voorzien van de namen en codes van corporatie(s) en gemeente(n).

- Indien een document op afspraken met meerdere corporaties (en/of gemeenten) slaat, is voor combinaties van gemeente(n) en corporatie(s) een apart Excel-werkblad aangemaakt. In dit soort gevallen is op de papieren versies aangeven of de afspraken op alle betrokken corporaties slaan of slechts op één corporatie of een aantal corporaties.
- De papieren versies van de prestatieovereenkomsten zijn bij de eindoplevering van het project overgedragen. Het is dus mogelijk na te gaan hoe er beoordeeld is.
- Het moge duidelijk zijn dat er, gezien de enorme hoeveelheid teksten, ondanks instructie en begeleiding interpretatieverschillen zullen zijn opgetreden.
- Zoals gezegd wordt er in prestatieovereenkomsten vaak verwezen naar andere convenanten, overeenkomsten etc. De documenten waarnaar in overeenkomsten verwezen wordt, zijn niet opgespoord. Aangenomen is dat indien er bij een bepaald onderwerp verwezen wordt naar een convenant etc. dat het hier handelt om “concrete” afspraken. Afhankelijk van het onderwerp van de afspraak is de formulering toegedeeld naar de categorie concrete, kwantitatieve afspraak of concrete kwalitatieve afspraak.

Classificatie van onderwerpen en het schema

Op de volgende pagina is het schema opgenomen zoals dit uiteindelijk voor elke prestatieovereenkomst tussen gemeente, corporatie (en eventueel) huurdersorganisatie ingevuld is. Net zoals bij het vorige onderzoek is onderscheid gemaakt naar onderwerp; 7 hoofdgroepen met in totaal 83 thema’s. Daarmee is het aantal thema’s uitgebreid ten opzichte van 2014. Dat komt onder andere omdat er extra aandacht is geweest voor afspraken die voortkomen uit de Woningwet.

docu.nr.	heeft betrekking op: naam/namen	heeft betrekking op: codes
	Corporatie(s):	
	Gemeente(n):	
	Gebaseerd op :	

NrTh	Thema	Subthema	Nummer	CORPORATIE(S)						GEMEENTE(N)						HUURDERSORGANISATIE(S)					
				Type?				Deelgebied of deelproject?	niets doen, stoppen afbouwen	Type?				Deelgebied of deelproject?	niets doen, stoppen afbouwen	Type?				Deelgebied of deelproject?	niets doen, stoppen afbouwen
				Benoemde intentie	Proces	Kwantitatieve afspraak	Kwalitatieve afspraak			Benoemde intentie	Proces	Kwantitatieve afspraak	Kwalitatieve afspraak			Benoemde intentie	Proces	Kwantitatieve afspraak	Kwalitatieve afspraak		
1	**Samenwerking**			M	N	Oa	Ob	P	Q	R	S	Ta	Tb	U	V	X	Y	Za	Zb	AA	AB
		Met gemeente over evaluatie prestatieafspraken	101																		
		Met gemeente over informatie-uitwisseling	102																		
		Met gemeente over scheiding Daeb / niet-Daeb	103																		
		Met gemeente over gebiedsvisies, ruimtelijke plannen, etc.	104																		
		Met andere corporaties	105																		
		Met zorgaanbieders	106																		
		Met bewoners, bewonersparticipatie, huurdersoverleg	107																		
		Op regionaal niveau	108																		
		Inzicht en afstemming over vraag en aanbod ouderenhuisvesting en zorgbehoevenden*	109																		
		Overige	199																		
2	**Nieuwbouw**																				
		Nieuwbouw van woningen algemeen	201																		
		Nieuwbouw van woningen tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens*	202																		
		Nieuwbouw van middeldure huurwoningen	203																		
		Nieuwbouw van koopwoningen	204																		
		Nieuwbouw differentiatie (type, prijs, woonmilieu)	205																		
		Grondprijzen	206																		
		Kwaliteitsbeleid (keurmerken etc.)	207																		
		Gebouwde parkeervoorzieningen	208																		
		Particulier opdrachtgeverschap	209																		
		Nieuwbouw van woningen tot 1e aftoppingsgrens*	210																		
		Toepassing nieuwe bouwmethoden betaalbare woningen*	211																		
		Overige	299																		
3	**Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad**																				
		Omvang doelgroep / kernvoorraad	301																		
		Verkoop van huurwoningen zonder uitsplitsing postcodegebied	302																		
		Sloop	304																		
		Aankoop van woningen**	305																		
		Verkoop van huurwoningen, uitgesplitst naar postcodegebied**	306																		
		Herbestemming kantoren, ander leegstaand vastgoed*	307																		
		Herstructurering, vervangende nieuwbouw*	308																		
		Overige	399																		
4	**Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad**																				
		Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	401																		
		Aanbiedingsafspraken, slaagkansen	402																		
		Te liberaliseren woningen zonder uitsplitsing naar postcodegebied	403																		
		huurders)	404																		
		Woonkostenbijdrage	405																		
		Huisuitzettingen/Schuldhulp	406																		
		Verkoop onder voorwaarden (Koopgarant, MGE)	407																		
		Startersleningen	408																		
		passendheidstoets**	409																		
		Te liberaliseren woningen, uitgesplitst naar postcodegebied**	410																		
		Hoogte jaarlijkse huurverhoging*	411																		
		Preventief informeren bewustwording woonlasten*	412																		
		Overige	499																		
5	**De huisvesting van specifieke doelgroepen**																				
		Doelgroep Huurtoeslag / EC doelgroep	501																		
		Laagste 20%, recent gescheidenen, ZZP in problemen, e.d.	502																		
		Overige maatregelen middeninkomens	503																		
		Studenten / jongeren	504																		
		Statushouders	505																		
		Arbeidsmigranten	506																		
		Dak- en thuislozen	507																		
		Grote gezinnen	508																		
		Gehandicapten	509																		
		Toewijzing inkomensgroep € 34.911-38.000*	510																		
		Ouderen, nultredenwoningen, levensloopbestendige woningen	511																		
		Wonen met zorg, woonzorgcentrum, woonzorgzone	512																		
		Aanbod geclusterde woonvormen	513																		
		Sluiting/Afstoting/transformatie zorgvastgoed of verhuur als woningen	514																		
		Doorstroming, seniorenmakelaar, scheefwoners en ouderen stimuleren te verhuizen	515																		
		Huisvesting overige urgente doelgroepen*	516																		
		Best practices wonen en zorg delen*	517																		
		Overige	599																		
6	**De kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad**																				
		Onderhoud	601																		
		Woningverbetering, Energetische woningverbetering	602																		
		Woningaanpassingen voor ouderen/zorgbehoevenden	603																		
		Duurzaam bouwen, energiezuinige nieuwbouw	604																		
		Beperkte huurstijging bij energieverbetering*	605																		
		Lokale energieopwekking	606																		
		Huurders betrekken bij plannen energiemaatregelen aan woningvoorraad*	607																		
		Best practices energiebesparing delen*	608																		
		Voorlichting over duurzaamheid / energiebesparing richting bewoners	609																		
		Overige	699																		
7	**Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed**																				
		Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling, stadsvernieuwing	701																		
		Wijkcentra, maatschappelijk vastgoed	702																		
		Sociale veiligheid	703																		
		Buurtactiviteiten	704																		
		Achter-de-voordeur beleid	705																		
		Beheerplannen, leegstandsbeheer	706																		
		Overlastaanpak	707																		
		Monitoring Leefbaarheid	708																		
		Werkervaringsplekken, leerplekken, inhuur buurtbedrijven etc.	709																		
		Woonfraude, hennepteelt	710																		
		Overige	799																		
		Garantstelling, borg, leningen	901																		
999	**Overige**		999																		

Toegevoegde thema's op basis van aandachtspunten uit de Woningwet

De nieuwe Woningwet geeft een duidelijke afbakening van het takenpakket van de corporatie. Gemeenten kunnen via de woonvisie inhoudelijk richting geven aan de wijze waarop een bepaald thema (waarbij de corporatie een rol heeft te vervullen) voor de komende jaren opgepakt moet worden. Daarmee wordt een eerste voorzet voor het bod (en vervolgens) de uitwerking naar prestatieafspraken gedaan. Daarom wordt in de huidige evaluatie gekeken in welke mate gemeenten en corporaties nu al prestatieafspraken maken over deze thema's uit de Woningwet. Hiervoor zijn ten opzichte van het vorige onderzoek een aantal thema's toegevoegd of nader uitgesplitst.

Tabel: Gewijzigde en nieuw opgenomen thema's bij de analyse van prestatieafspraken 2014-2015, voortvloeiend uit de aandachtspunten van de Woningwet.

Onderwerpen 2014	Onderwerpen 2015
• Verkoop van huurwoningen	• Verkoop van huurwoningen zonder uitsplitsing naar postcodegebied • Verkoop van huurwoningen met uitsplitsing naar postcodegebied
• Huurprijsbeleid, te liberaliseren woningen	• Te liberaliseren woningen zonder uitsplitsing naar postcodegebied • Te liberaliseren woningen met uitsplitsing naar postcodegebied
• Nieuw toegevoegd in 2015	• Toewijzing huurwoningen tot aftoppingsgrenzen aan huurtoeslag-ontvangers op basis van passendheidstoets
• Nieuw toegevoegd in 2015	• Aankoop van woningen
• Nieuw toegevoegd in 2015	• Toewijzen huurwoningen aan inkomensgroep €34.911 tot €38.950

Bron: Onderzoek Evaluatie van prestatieafspraken, Companen (2015).

Andere thema's uit de Woningwet (huisvesting van urgente doelgroepen, wonen met zorg, voornemens rond nieuwbouw en energiezuinigheid, investeringen in vrije sector uur en koopwoningen en de gewenste inzet v oor leefbaarheid) waren al in het onderzoek van 2014 opgenomen en dus ook weer in 2015.

Aandacht voor vier prioriteiten uit de volkshuisvesting

Daarnaast heeft het Rijk vier prioriteiten benoemd die corporaties in hun activiteitenprogramma geacht worden te betrekken. Een deel van deze thema's was al opgenomen in het onderzoek van 2014, andere thema's zijn nader uitgesplitst of nieuw toegevoegd.

Onderwerpen 2014	Onderwerpen 2015
• Nieuwbouw van sociale huurwoningen	• Nieuwbouw van woningen tot 1e aftoppingsgrens • Nieuwbouw van woningen tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens
• Huurprijsbeleid, te liberaliseren woningen	• Te liberaliseren woningen zonder uitsplitsing naar postcodegebied • Te liberaliseren woningen met uitsplitsing naar postcodegebied
• Herstructurering, vervangende nieuwbouw, herbestemming kantoren	• Herbestemming kantoren, ander leegstaand vastgoed • Herstructurering, vervangende nieuwbouw
• Nieuw toegevoegd in 2015	• Inzicht en afstemming over vraag en aanbod ouderenhuisvesting en zorgbehoevenden
• Nieuw toegevoegd in 2015	• Toepassing nieuwe bouwmethoden betaalbare woningen
• Nieuw toegevoegd in 2015	• Hoogte jaarlijkse huurverhoging
• Nieuw toegevoegd in 2015	• Preventief informeren bewustwording woonlasten
• Nieuw toegevoegd in 2015	• Aanbod geclusterde woonvormen
• Nieuw toegevoegd in 2015	• Huisvesting overige urgente doelgroepen
• Nieuw toegevoegd in 2015	• Best practices wonen en zorg delen
• Nieuw toegevoegd in 2015	• Beperkte huurstijging bij energieverbetering
• Nieuw toegevoegd in 2015	• Huurders betrekken bij plannen energiemaatregelen aan woningvoorraad
• Nieuw toegevoegd in 2015	• Best practices energiebesparing delen

Bijlage II: Aanvullende tabellen prestatieafspraken sinds augustus 2014

Prestatieafspraken vastgesteld tussen 1 augustus 2014 en 1 juli 2015

Samenwerking

Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Proces-afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
Evaluatie prestatieafspraken	24	0	101	0	3	81%	3%
Informatie-uitwisseling	10	6	107	3	2	92%	4%
Scheiding Daeb/niet-Daeb	122	0	6	0	0	5%	0%
Gebiedsvisies, ruimtelijke plannen, etc.	38	7	83	0	0	70%	0%
Samenwerking met andere corporaties	64	1	63	0	0	50%	0%
Samenwerking met zorgaanbieders	79	7	40	2	0	38%	4%
Bewonersparticipatie, huurdersoverleg	34	14	74	5	1	73%	6%
Regionale samenwerking	69	10	49	0	0	46%	0%
Afstemming vraag en aanbod huisvesting zorgbehoevenden	83	4	38	3	0	35%	7%
Algemene afspraken samenwerking	45	6	73	2	2	65%	5%

Nieuwbouw

Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Proces-afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
Algemene afspraken nieuwbouw	24	5	59	3	37	81%	38%
Nieuwbouw tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens*	124	0	1	0	3	3%	75%
Nieuwbouw van middeldure huurwoningen	119	2	6	0	1	7%	11%
Nieuwbouw van koopwoningen	108	4	7	1	8	16%	45%
Nieuwbouw differentiatie (type, prijs, woonmilieu)	108	2	16	0	2	16%	10%
Grondprijzen	93	1	10	19	5	27%	69%
Kwaliteitsbeleid (keurmerken etc.)	122	0	4	1	1	5%	33%
Gebouwde parkeervoorzieningen	122	0	3	1	2	5%	50%
Particulier opdrachtgeverschap	122	0	3	1	2	5%	50%
Nieuwbouw tot aftoppingsgrens	118	0	1	0	9	8%	90%
Nieuwe bouwmethoden betaalbare woningen	122	0	6	0	0	5%	0%
Overige afspraken nieuwbouw	63	11	27	1	26	51%	42%

Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad

Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Proces-afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
Omvang doelgroep / kernvoorraad	32	4	52	1	39	75%	42%
Verkoop huurwoningen op gemeenteniveau	34	8	16	30	40	73%	74%
Sloop	70	10	26	5	17	45%	38%
Aankoop van woningen	124	1	2	0	1	3%	25%
Verkoop huurwoningen, uitgesplitst naar postcodegebied	119	0	5	0	4	7%	44%
Herbestemming kantoren, ander leegstaand vastgoed	104	3	21	0	0	19%	0%
Herstructuring, vervangende nieuwbouw	123	0	1	2	2	4%	80%
Algemene afspraken gewenste woningvoorraad	48	7	60	1	12	63%	16%

Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad

Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Proces-afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	33	2	64	10	19	74%	31%
Aanbiedingsafspraken, slaagkansen	41	8	55	4	20	68%	28%
Liberalisatie woningen op gemeenteniveau	113	0	5	0	10	12%	67%
Huurharmonisatie, verhoging huren bij mutatie	118	6	0	3	1	8%	40%
Woonkostenbijdrage	107	3	17	1	0	16%	5%
Huisuitzettingen / schuldhulp	34	9	78	7	0	73%	7%
Verkoop onder voorwaarden (Koopgarant, MGE)	121	3	1	2	1	5%	43%
Startersleningen	103	11	4	10	0	20%	40%
Toewijzing huurtoeslaggroep a.d.h.v. passendheidstoets	112	3	10	0	3	13%	19%
Liberalisatie woningen, uitgesplitst naar postcodegebied	127	0	1	0	0	1%	0%
Hoogte jaarlijkse huurverhoging	109	5	3	6	5	15%	58%
Preventief informeren bewustwording woonlasten	90	5	32	1	0	30%	3%
Algemene afspraken bereikbaarheid en betaalbaarheid	33	10	65	15	5	74%	21%

Huisvesting van specifieke doelgroepen

Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Proces-afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
Doelgroep huurtoeslag / EC doelgroep	75	7	40	2	4	41%	11%
Laagste 20%, recent gescheidenen, e.d.	124	3	0	0	1	3%	25%
Overige maatregelen middeninkomens	103	3	16	5	1	20%	24%
Studenten / jongeren	80	8	32	3	5	38%	17%
Statushouders	49	20	28	16	15	62%	39%
Arbeidsmigranten	103	11	5	1	8	20%	36%
Dak- en thuislozen	106	6	9	3	4	17%	32%
Grote gezinnen	119	4	3	2	0	7%	22%
Gehandicapten	107	6	6	6	3	16%	43%
Toewijzing inkomensgroep 34.911 - 38.000 euro	117	4	1	1	5	9%	55%
Ouderen, nultredenwoningen, etc.	50	21	42	6	9	61%	19%
Wonen met zorg, woonzorgcentrum, etc.	34	10	72	6	6	73%	13%
Aanbod geclusterde woonvormen	125	0	0	3	0	2%	100%
Sluiting / afstoting / transformatie zorgvastgoed	88	39	1	0	0	31%	0%
Doorstroming, seniorenmakelaar, scheefwoners, etc.	60	11	56	0	1	53%	1%
Huisvesting overige urgente doelgroepen	53	6	51	5	13	59%	24%
Best practices wonen en zorg delen	113	3	12	0	0	12%	0%
Algemene afspraken huisvesting doelgroepen	34	11	65	8	10	73%	19%

Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad

Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Proces-afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
Onderhoud	76	6	32	4	10	41%	27%
(Energetische) woningverbetering	42	11	18	17	40	67%	66%
Woningaanpassingen voor ouderen / zorgbehoevenden	88	12	17	5	6	31%	28%
Duurzaam bouwen, energiezuinige nieuwbouw	91	11	12	9	5	29%	38%
Beperkte huurstijging bij energieverbetering	105	7	16	0	0	18%	0%
Lokale energieopwekking	67	12	47	1	1	48%	3%
Huurders betrekken bij energiemaatregelen	75	2	48	0	3	41%	6%
Best practices energiebesparing delen	108	9	11	0	0	16%	0%
Voorlichting duurzaamheid / energiebesparing	70	43	13	2	0	45%	3%
Algemene afspraken kwaliteit en duurzaamheid	39	5	76	0	8	70%	9%

Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Proces-afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling	38	7	50	18	15	70%	37%
Wijkcentra, maatschappelijk vastgoed	108	10	6	3	1	16%	20%
Sociale veiligheid	104	3	17	1	3	19%	17%
Buurtactiviteiten	105	4	15	0	4	18%	17%
Achter-de-voordeur beleid	111	6	11	0	0	13%	0%
Beheerplannen, leegstandsbeheer	105	9	14	0	0	18%	0%
Overlastaanpak	61	34	26	7	0	52%	10%
Monitoring leefbaarheid	116	0	12	0	0	9%	0%
Werkervaringsplekken, leerplekken, etc.	115	2	8	2	1	10%	23%
Woonfraude, hennepteelt	106	0	14	8	0	17%	36%
Algemene afspraken leefbaarheid	89	2	30	2	5	30%	18%

Overige afspraken

Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Proces-afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
Garantstelling, borg, leningen	103	0	19	6	0	20%	24%
Overige afspraken	40	3	60	17	8	69%	28%

Prestatieafspraken vastgesteld na 1 juli 2015

Samenwerking

Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Proces-afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
Evaluatie prestatieafspraken	26	0	30	0	1	54%	3%
Informatie-uitwisseling	8	0	48	1	0	86%	2%
Scheiding Daeb/niet-Daeb	53	0	3	1	0	7%	25%
Gebiedsvisies, ruimtelijke plannen, etc.	42	0	13	2	0	26%	13%
Samenwerking met andere corporaties	42	0	12	3	0	26%	20%
Samenwerking met zorgaanbieders	32	0	24	0	1	44%	4%
Bewonersparticipatie, huurdersoverleg	12	1	41	0	3	79%	7%
Regionale samenwerking	44	1	12	0	0	23%	0%
Afstemming vraag en aanbod huisvesting zorgbehoevenden	35	3	19	0	0	39%	0%
Algemene afspraken samenwerking	30	3	24	0	0	47%	0%

Nieuwbouw

Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Proces-afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
Algemene afspraken nieuwbouw	14	2	12	3	26	75%	67%
Nieuwbouw tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens*	51	0	1	0	5	11%	83%
Nieuwbouw van middeldure huurwoningen	55	1	0	0	1	4%	50%
Nieuwbouw van koopwoningen	50	0	0	0	7	12%	100%
Nieuwbouw differentiatie (type, prijs, woonmilieu)	38	1	4	1	13	33%	74%
Grondprijzen	28	4	7	11	7	51%	62%
Kwaliteitsbeleid (keurmerken etc.)	48	0	2	4	3	16%	78%
Gebouwde parkeervoorzieningen	52	4	0	1	0	9%	20%
Particulier opdrachtgeverschap	53	0	4	0	0	7%	0%
Nieuwbouw tot aftoppingsgrens	49	0	0	0	8	14%	100%
Nieuwe bouwmethoden betaalbare woningen	57	0	0	0	0	0%	0%
Overige afspraken nieuwbouw	40	0	13	2	2	30%	24%

Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad

Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Proces-afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
Omvang doelgroep / kernvoorraad	14	1	16	5	21	75%	60%
Verkoop huurwoningen op gemeenteniveau	21	3	6	4	23	63%	75%
Sloop	21	2	5	3	26	63%	81%
Aankoop van woningen	52	0	0	2	3	9%	100%
Verkoop huurwoningen, uitgesplitst naar postcodegebied	50	1	0	0	6	12%	86%
Herbestemming kantoren, ander leegstaand vastgoed	45	6	6	0	0	21%	0%
Herstructuring, vervangende nieuwbouw	44	0	5	5	3	23%	62%
Algemene afspraken gewenste woningvoorraad	40	1	9	3	4	30%	41%

Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad

Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Proces-afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	13	1	11	4	28	77%	73%
Aanbiedingsafspraken, slaagkansen	28	1	14	8	6	51%	48%
Liberalisatie woningen op gemeenteniveau	41	0	13	0	3	28%	19%
Huurharmonisatie, verhoging huren bij mutatie	52	0	0	2	3	9%	100%
Woonkostenbijdrage	48	1	8	0	0	16%	0%
Huisuitzettingen / schuldhulp	25	1	20	10	1	56%	34%
Verkoop onder voorwaarden (Koopgarant, MGE)	56	0	0	0	1	2%	100%
Startersleningen	46	4	4	3	0	19%	27%
Toewijzing huurtoeslaggroep a.d.h.v. passendheidstoets	47	3	1	1	5	18%	60%
Liberalisatie woningen, uitgesplitst naar postcodegebied	57	0	0	0	0	0%	0%
Hoogte jaarlijkse huurverhoging	40	3	0	6	8	30%	82%
Preventief informeren bewustwording woonlasten	40	1	7	7	2	30%	53%
Algemene afspraken bereikbaarheid en betaalbaarheid	35	3	14	4	1	39%	23%

Huisvesting van specifieke doelgroepen

Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Proces-afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
Doelgroep huurtoeslag / EC doelgroep	47	1	0	2	7	18%	90%
Laagste 20%, recent gescheidenen, e.d.	52	1	0	1	3	9%	80%
Overige maatregelen middeninkomens	47	1	1	3	5	18%	80%
Studenten / jongeren	41	7	7	1	1	28%	13%
Statushouders	9	8	17	14	9	84%	48%
Arbeidsmigranten	52	5	0	0	0	9%	0%
Dak- en thuislozen	49	3	2	3	0	14%	38%
Grote gezinnen	56	0	0	1	0	2%	100%
Gehandicapten	48	6	2	0	1	16%	11%
Toewijzing inkomensgroep 34.911 - 38.000 euro	49	0	1	0	7	14%	88%
Ouderen, nultredenwoningen, etc.	19	3	25	6	4	67%	26%
Wonen met zorg, woonzorgcentrum, etc.	24	2	17	8	6	58%	42%
Aanbod geclusterde woonvormen	57	0	0	0	0	0%	0%
Sluiting / afstoting / transformatie zorgvastgoed	48	1	8	0	0	16%	0%
Doorstroming, seniorenmakelaar, scheefwoners, etc.	27	4	20	3	3	53%	20%
Huisvesting overige urgente doelgroepen	33	10	3	5	6	42%	46%
Best practices wonen en zorg delen	51	0	4	2	0	11%	33%
Algemene afspraken huisvesting doelgroepen	18	1	23	6	9	68%	38%

Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad

Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Proces-afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
Onderhoud	27	0	9	1	20	53%	70%
(Energetische) woningverbetering	0	2	8	11	36	100%	82%
Woningaanpassingen voor ouderen / zorgbehoevenden	41	0	13	1	2	28%	19%
Duurzaam bouwen, energiezuinige nieuwbouw	36	1	14	5	1	37%	29%
Beperkte huurstijging bij energieverbetering	49	2	5	0	1	14%	13%
Lokale energieopwekking	35	2	18	1	1	39%	9%
Huurders betrekken bij energiemaatregelen	34	2	12	9	0	40%	39%
Best practices energiebesparing delen	49	0	8	0	0	14%	0%
Voorlichting duurzaamheid / energiebesparing	18	12	14	7	6	68%	33%
Algemene afspraken kwaliteit en duurzaamheid	39	4	10	0	4	32%	22%

Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Proces-afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling	7	2	25	13	10	88%	46%
Wijkcentra, maatschappelijk vastgoed	42	0	13	1	1	26%	13%
Sociale veiligheid	38	3	8	5	3	33%	42%
Buurtactiviteiten	36	0	10	7	4	37%	52%
Achter-de-voordeur beleid	45	1	8	2	1	21%	25%
Beheerplannen, leegstandsbeheer	40	2	15	0	0	30%	0%
Overlastaanpak	16	2	23	16	0	72%	39%
Monitoring leefbaarheid	57	0	0	0	0	0%	0%
Werkervaringsplekken, leerplekken, etc.	49	2	0	2	4	14%	75%
Woonfraude, hennepteelt	39	1	7	6	4	32%	56%
Algemene afspraken leefbaarheid	37	2	11	5	2	35%	35%

Overige afspraken

Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Proces-afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
Garantstelling, borg, leningen	34	2	13	8	0	40%	35%
Overige afspraken	27	1	26	3	0	53%	10%